

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di
Firenze Dott.ssa Pasqualina Principale

PREMESSA

In data 16 marzo 2017 la D.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.350/2016 R.G.E. promossa da
. contro

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 10. Presenza Certificazione energetica (APE); 11. Riepilogo; 12. Deposito cartaceo e telematico (attraverso PCT) della

Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali in data 22 marzo 2017 alle ore 9.00 ed esaminati gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare il tutte le necessarie verifiche ed accessi presso i pubblici uffici, quindi i necessari sopralluoghi presso gli immobili. Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	2
2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	8
4. DESCRIZIONE DEI BENI	16
5. STATO DI POSSESSO	27
6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI	27
7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	28
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	31
9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	34
10. PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)	40
11. RIEPILOGO	40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattandosi di beni ubicati in due diversi comuni e costituiti da una serie di terreni ed edifici aventi differenti caratteristiche e destinazioni d'uso, funzionali e morfologiche, si prevede una suddivisione in quattro distinti lotti, di seguito esplicitati.

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO N.1

-*Ubicazione*: i beni sono situati nel Comune di Borgo San Lorenzo.

-*Indirizzo*: Borgo San Lorenzo, via Luco Campagna n.20, toponimo Macerata, piano terreno, primo e sottotetto, zona agricola isolata.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Borgo San Lorenzo Fg.38, Part.233, Sub.1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani catastali 13,5 (tredicivirgolacinque), rendita € 1708,18 (oltre beni a comune con il successivo lotto n.2 individuati al medesimo C.F. Fg.38, Part.233, Sub.3).

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO N.2

-*Ubicazione*: i beni sono situati nel Comune di Borgo San Lorenzo.

-*Indirizzo*: Borgo San Lorenzo, via Luco Campagna n.20, toponimo Macerata, piano terreno e primo, zona agricola isolata.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Borgo San Lorenzo Fg.38, Part.233, Sub.2, categoria D/10, rendita € 6098,00 (oltre beni a comune con il precedente lotto n.1 individuati al medesimo C.F. Fg.38, Part.233, Sub.3).

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO N.3

-*Ubicazione*: i beni sono situati nel Comune di Borgo San Lorenzo.

-*Indirizzo*: Borgo San Lorenzo, via Luco Campagna, zona agricola isolata.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Borgo San Lorenzo Fg.38, Part.234, Sub.1, categoria F/2 (unità collabenti) e Catasto Terreni Comune di Borgo San Lorenzo Fg.38 p.lle 7, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 38, 39, 144, 155, 156 e Fg.50 p.lla 1 (terreni agricoli di diversa consistenza e natura).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
3

ASTE GIUDIZIARIE®

-*Ubicazione:* i beni sono situati nel Comune di Scarperia e San Piero, frazione Scarperia, pressi località Ponzalla.

-*Indirizzo:* Scarperia, pressi località Ponzalla, zona agricola isolata al confine amministrativo del Comune.

Identificazione catastale: Catasto Terreni Comune di Scarperia e San Piero, Sez. A (Scarperia) Fg.54 p.lle 38, 48, 57, 59, 61 e Fg.55 p.lle 69, 86, 91, 92, 95, 96, 97 e 98 (terreni agricoli di diversa consistenza e natura).

2. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

I tre Verbali di Pignoramento Immobiliare, nel loro insieme, riguardano la piena proprietà dei seguenti beni, e precisamente:

- Appartamento costituente porzione di edificio ex-colonico individuato al C.F. Comune di Borgo San Lorenzo al Fg.38, Part.233, Sub.1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani catastali 13,5 (tredicivirgolacinque), rendita € 1708,18, comprensivo di resede e pozzo (entrambi a comune col subalterno 2 della particella 233) individuati al CF del medesimo Comune al Fg.38, Part. 233, Sub. 3;
- Complesso di edifici e spazi a destinazione rurale costituiti da restante porzione dell'edificio ex-colonico di cui sopra, edificio ad uso agrituristico su due livelli, laboratorio, deposito, stalla, tettoia e silos scoperto (spazio scoperto delimitato da pareti murarie) nel loro insieme individuati al C.F. Comune di Barberino di Mugello al Fg.38, Part.233, Sub. 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola) rendita € 6098,00, comprensivo di resede e pozzo (entrambi a comune col subalterno 1 della particella

233) individuati al CF del medesimo Comune al Fg.38, Part. 233,
Sub. 3;

- Fabbricato parzialmente diruto su due livelli individuato al C.F. Comune di Borgo San Lorenzo al Fg.38, Part.234, sub.1, categoria F/2 (unità collabenti) e terreni agricoli individuati al C.T. Comune di Borgo San Lorenzo come segue:

Fg.	Part.	Consistenza	Classe	Superficie	Reddito
38	7	BOSCO CEDUO	2	11 ha 61 are 30 ca	R.D.Euro:107,96 R.A.Euro: 17,99
38	15	BOSCO ALTO	3	8 are 70 ca	R.D.Euro: 0,63 R.A.Euro: 0,13
38	16	BOSCO CEDUO	2	1 ha 58 are	R.D.Euro: 14,69 R.A.Euro: 2,45
38	21	SEMINATIVO	3	1 ha 30 are 30 ca	R.D.Euro: 50,47 R.A.Euro: 47,11
38	22	BOSCO MISTO	3	2 ha 5 are 38 ca	R.D.Euro: 7,42 R.A.Euro: 3,18
38	23	SEMIN ARBOR	3	4 ha 16 are 90 ca	R.D.Euro:161,48 R.A.Euro:118,42
38	25	BOSCO ALTO	2	1 ha 24 are 42 ca	R.D.Euro: 12,85 R.A.Euro: 1,93
38	26	SEMINATIVO	3	45 are 60 ca	R.D.Euro: 17,66 R.A.Euro: 16,49
38	27	CAST FRUTTO	2	23 are 50 ca	R.D.Euro: 3,03 R.A.Euro: 1,09
38	28	CAST FRUTTO	2	1 are 40 ca	R.D.Euro: 0,18 R.A.Euro: 0,07
38	29	CAST FRUTTO	2	16 are 50 ca	R.D.Euro: 2,13 R.A.Euro: 0,77
38	30	CAST FRUTTO	2	92 ca	R.D.Euro: 0,12 R.A.Euro: 0,04
38	32	CAST FRUTTO	1	58 are 50 ca	R.D.Euro: 12,09 R.A.Euro: 4,53
38	35	ULIVETO	2	5 are 50 ca	R.D.Euro: 1,56 R.A.Euro: 1,70
38	38	ULIVETO	1	58 are 40 ca	R.D.Euro: 24,13 R.A.Euro: 22,62
38	39	SEMIN ARBOR	2	2 ha 9 are 90 ca	R.D.Euro:108,40 R.A.Euro: 70,46
38	144	SEMIN ARBOR	2	83 are 90 ca	R.D.Euro: 43,33 R.A. Euro: 28,16
38	155	CAST FRUTTO	3	6 are 40 ca	R.D.Euro: 0,33 R.A.Euro: 0,10
38	156	CAST FRUTTO	3	8 are 70 ca	R.D.Euro: 0,45 R.A.Euro: 0,13
50	1	PASC CESPUG	U	62 ca	R.D.Euro: 0,01 R.A.Euro: 0,01

- Terreni agricoli individuati al C.T. Comune di Scarperia e San Piero,

Sezione A (Scarperia) come segue:

Fg.	Part.	Consistenza	Classe	Superficie	Reddito
54	38	BOSCO CEDUO	1	10 ha 42 are 40 ca	R.D.Euro: 134,59 R.A.Euro: 32,30
54	48	BOSCO CEDUO	1	37 are 20 ca	R.D.Euro: 4,80 R.A.Euro: 1,15
54	57	BOSCO MISTO	2	2 ha 80 are 50 ca	R.D.Euro: 21,73 R.A.Euro: 4,35
54	59	PRATO	3	74 are	R.D.Euro: 9,55 R.A.Euro: 11,47
54	61	BOSCO MISTO	3	59 are 30 ca	R.D.Euro: 1,84 R.A.Euro: 0,92
55	69	PASCOLO ARB	2	5 are 40 ca	R.D.Euro: 0,25 R.A.Euro: 0,11
55	86	SEMIN ARBOR	3	56 are 30 ca	R.D.Euro: 20,35 R.A.Euro: 14,54
55	91	SEMINATIVO	4	3 are	R.D.Euro: 0,54 R.A.Euro: 0,46
55	92	CAST FRUTTO	4	19 are 40 ca	R.D.Euro: 0,50 R.A.Euro: 0,30
55	95	PASC CESPUG	U	29 are 40 ca	R.D.Euro: 0,30 R.A.Euro: 0,46
55	96	SEMINATIVO	4	18 are 30 ca	R.D.Euro: 3,31 R.A.Euro: 2,84
55	97	SEMINATIVO	3	57 are 40 ca	R.D.Euro: 20,75 R.A.Euro: 19,27
55	98	PASCOLO ARB	2	20 are	R.D.Euro: 0,93 R.A.Euro: 0,41

Si precisa, altresì, che dal confronto tra le risultanze catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze e i documenti in atti nel fascicolo, salvo errori od omissioni, non risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili, appartenenti alla medesima proprietà e individuati al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo:

Fg.	Part.	Consistenza	Classe	Superficie	Reddito
38	19	BOSCO CEDUO	2	2 ha 90 ca	R.D.Euro: 18,68 R.A.Euro: 3,11
38	20	ULIVETO	2	25 are 40 ca	R.D.Euro: 7,21 R.A.Euro: 7,87

38	145	CAST FRUTTO	2	1 ha 5 are 90 ca	R.D.Euro: 13,67 R.A.Euro: 4,92
----	-----	----------------	---	---------------------	-----------------------------------

La proprietà dei beni di tutti i lotti di cui sopra risulta intestata a:

-

I dati catastali corrispondono, sostanzialmente, con quelli indicati nei tre verbali di pignoramento immobiliare promossi, in ordine di tempo, da:



-Coerenze:

(lotto n.1) residua proprietà , s.s.a.;

(lotto n.2) residua proprietà , s.s.a.;

(lotto n.3) residua proprietà , torrente Bagnone, Bonini,
strada vicinale di Malaria, s.s.a.;

(lotto n.4) torrente Bagnone, s.s.a.

-Date delle costruzioni:

(lotto n.1) l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato in
data anteriore al 1 settembre 1967;

(lotto n.2) l'edificio principale costituente porzione di edificio ex-
colonico, l'edificio destinato all'ospitalità agrituristica, la stalla, il
deposito, il laboratorio ed il silos orizzontale scoperto risultano esser
stati realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre la tettoia
risulta edificata successivamente;

(lotto n.3) l'edificio parzialmente diruto su due livelli è stato realizzato in
data anteriore al 1 settembre 1967, mentre la concimaia e l'attiguo
locale tecnico sono stati realizzati in data successiva.

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

A) Anteriormente al ventennio i terreni posti nel Comune di BORGIO
SAN LORENZO censiti a Fg. 38 p.lle 27,28,155,156 erano di proprietà
della signora , nata il
02/06/1902 a FIRENZE (FI) in forza di:

- Successione legittima, in morte di

, deceduta a IMPRUNETA il
13/03/1940, denuncia di successione registrata presso l'UFFICIO DEL
REGISTRO in data 17/09/1940 al n. 20 vol. 183, trascritta presso

!Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/09/1940 vol. 1548/4374,
con la quale l'eredità, e quindi gli originari terreni, era devoluta alle
signore

- Atto di divisione, a rogito del Notalo TOMMASO GAETA numero di
repertorio omesso del 30/10/1940, registrato a FIRENZE il 16/11/1940
al n.1893 vol.438, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 20/11/1940 vol.1552/5024 con il quale le signore

procedevano alla divisione
del patrimonio comune; si assegnavano gli originari terreni alla signora
per la quota di 1/1.

- Successione legittima, In morte di , nata il
02/06/1902 a FIRENZE (FI), c.f. deceduta il
21/08/1995, denuncia di successione registrata presso l'UFFICIO DEL
REGISTRO DI FIRENZE in data 04/11/1996 al n.54/3261, trascritta
presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE -
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/08/2000 ai nn.
29992/18724, con la quale l'eredità, e quindi i terreni posti in BORGO
SAN LORENZO censiti al Fg.38 p.lle 27,28,155 e 156, oltre ad altro,
era devoluta ai figli , nata il 20/06/1923 a BORGO
SAN LORENZO, c.f. e ,
nato il 22/12/1926 a BORGO SAN LORENZO, c.f.

per la quota di ½ ciascuno.

- Successione legittima in morte di

, nata il
, deceduta il

02/06/1902 a FIRENZE, c.f.
21/08/1995, denuncia di successione registrata presso l'UFFICIO DEL
REGISTRO DI FIRENZE in data 03/06/1998 al n.3/3396/98,
trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di
FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
28/04/2009 ai nn.20790/135881 con la quale l'eredità, e quindi i
terreni posti in BORGO SAN LORENZO censiti al Fg.38 p.lle 27,28,155

e 156, oltre ad altro, era devoluta ai figli
20/06/1923 a BORGO SAN LORENZO, c.f.

, nata il
e

, nato il 22/12/1926 a BORGO SAN LORENZO,
c.f. per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Si rilevano le seguenti formalità:

- Accettazione tacita di eredità, in relazione all'atto Notaio RENZO
CHIAVISTELLI n.287742 di rep. del 16/06/1998 trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/1998 ai nn.
17425/11456, contro
FIRENZE, c.f. , a favore di

, nato il 22/12/1926 a BORGO SAN LORENZO, c.f.

, riguardante immobili non oggetto della
presente relazione.

-Accettazione tacita di eredità, in relazione all'atto Notaio GHINASSI
SIMONE n. 23701 di rep. del 29/06/2000 trascritto presso l'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di
Pubblicità Immobiliare in data 07/07/2000 ai nn.24116/14625, contro

, nata il 02/06/1902 a FIRENZE, c.f.

TRNMRA02H42D612U, a favore , nata il 20/06/1923

a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

, riguardante

immobili non oggetto della presente relazione.

- Atto di divisione, a rogito del Notaio NICCOLAI LUCIA n. 18056 di rep. del 10/10/1997, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/10/1997 al nn.28319/18814 a favore e contro

, nato il 22/12/1926 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

e , nata il 20/06/1923 a

BORGIO SAN LORENZO, c.f.

, con il quale

venivano assegnati i terreni in BORGIO SAN LORENZO censiti a fg. 38

mappali 27,28,155 e 156, oltre ad altro, al signor ,

nato il 22/12/1926 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

, per la quota di 1/1.

Rettifiche:

Trascrizione del 25/06/1998 ai nn.17424/11455.

Si precisa, altresì, che con il medesimo atto venivano assegnati altri immobili non oggetto della presente relazione, ad altro soggetto.

- Atto di divisione, a rogito del Notaio RENZO CHIAVISTELLI n.

287742 di rep. del 16/06/1998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

- Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 25/06/1998 ai nn.17424/11455 in rettifica alla

precedente nota n.18814 R.P. del 31/10/1997, riguarda immobili non

oggetto della presente relazione.

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio CARRESI GABRIELE n.

164464 di rep. del 14/07/1998 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 30/07/1998 ai nn.22083/14496 con il quale il

signor nato il 22/12/1926 a BORGIO SAN

LORENZO, c.f. vendeva i terreni posti in BORGIO SAN LORENZO censiti al Fg.38 p.lle 27,28,155 e 156 al signor

, che acquistava per la quota di 1/1 quale bene personale (cfr. Quadro D: "

, è intervenuta al titolo in trascrizione ai sensi dell'art. 179 c.c., dichiarando che i beni acquistati dal coniuge sono personali, acquistati con denaro personale e pertanto esclusi dal regime della comunione dei beni.").

B) Anteriormente al ventennio i terreni in Comune di BORGIO SAN LORENZO censiti al Fg. 38 p.lle 29 e 30 erano di proprietà dei signori:

, nata il 04/10/1921 a MARRADI (FI), c.f.

- , nato il 11/06/1950 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

- , nata il 17/09/1954 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

- , nato il 17/07/1956 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

in forza di:

- Successione testamentaria, in morte di , nato il 03/05/1913 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

, deceduto in BORGIO SAN LORENZO il 25/08/1990, denuncia di successione registrata presso l'UFFICIO DEL REGISTRO di BORGIO SAN LORENZO den. n. 36 vol. 344, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/02/1992 ai nn. 6518/5117, con la quale l'eredità, e quindi i terreni in BORGIO SAN

LORENZO censiti al Fg.38 p.lle 29 e 30, oltre ad altro, era devoluta alla
coniuge

, nata il 04/10/1921 a MARRADI (FI), c.f.

, per la quota di 3/9 ed ai figli

, nato il 11/06/1950 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

, nata il 17/09/1954 a

BORGIO SAN LORENZO, c.f.

e

, nato il 17/07/1956 a BORGIO SAN LORENZO, c.f.

, per la quota di 2/9 ciascuno.

L'eredità del suddetto signor

era devoluta in

virtù di testamento olografo registrato a BORGIO SAN LORENZO il

28/11/1990 al n.706.

- Atto di compravendita, autenticato dal Notaio CARRESI GABRIELE

n. 222508 di rep. del 21/05/2002 trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data 13/06/2002 ai nn. 20882/13791 con il

quale i signori

, nato il 11/06/1950 a BORGIO

SAN LORENZO, c.f.

quale bene personale,

nato il 17/07/1956 a BORGIO SAN LORENZO,

c.f. in regime di separazione dei beni e

, nata il 17/09/1954 a BORGIO SAN

LORENZO, c.f. in regime di separazione dei

beni, per la quota di 2/9 ciascuno e

, nata il

04/10/1921 a MARRADI (FI), c.f. per la quota

di 3/9 e congiuntamente per l'intero vendevano i terreni in BORGIO

SAN LORENZO censiti al Fg. 38 p.lle 29 e 30 al signor

, che acquistava per la quota di 1/1 quale bene

personale (cfr. Quadro D: "

è intervenuta al titolo in trascrizione ai sensi

dell'art. 179 c.c., dichiarando che i beni acquistati dal coniuge sono personali, acquistati con denaro personale e pertanto esclusi dal regime della comunione dei beni.").

C) Anteriormente al ventennio gli immobili posti nel Comune di Borgo San Lorenzo al Fg.38 p.lle 7,15,16,21,22,23,24,25,26,32,35,38,39,40 sub.1, 144, nonché Fg.50 p.la 1 e i terreni posti in SCARPERIA (oggi Scarperia e San Piero – Sez.A) censiti al Fg.54 p.lle 38,48,57,59,61 e Fg.55 p.lle 69,86,91,92,95,96,97 e 98, erano di proprietà del signor

, in forza di:

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio ENRICO DEL PANTA n. 112249 di rep. del 28/02/1979, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/03/1979 ai nn. 6647/4603 con il quale la signora nata il 10/07/1945 a BORGIO SAN LORENZO vendeva i terreni posti in BORGIO SAN LORENZO e censiti al Fg.38 p.lle 7,15,16,21,22,23,24,25,26,32,35,38,39,40 sub. 1, 144 e Fg. 50 p.la 1 ed i terreni in SCARPERIA censiti al Fg.54 p.lle 38,48,57,59,61 e Fg.55 p.lle 69,86,91,92,95, 96, 97 e 98, oltre ad altro, al signor che acquistava per la quota di 1/1.

Note sulla continuità delle trascrizioni oltre il ventennio:

- risulta accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'art.2650 del Codice Civile, rilevando che oltre il ventennio non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

; ed oltre il ventennio in morte di
relativamente ai terreni in oggetto.

*Note sull'evoluzione storica catastale delle particelle sopra
menzionate:*

-L'unità immobiliare censita al Fg.38 p.la 233 sub.1, cat. A/7, è così
distinta per variazione nel classamento del 21/11/2013 protocollo n.
FI0271517 in atti dal 21/11/2013 della precedente unità immobiliare
censita al Fg.38 p.la 233 sub.1, cat.A/3, così distinta giusta
costituzione del 29/11/2012 protocollo n.FI0298092 in atti dal
29/11/2012.

-L'unità Immobiliare censita al Fg. 38 p.la 233 sub. 2, cat. D/10, è così
distinta giusta costituzione del 29/11/2012 protocollo n. FI0298092 in
atti dal 29/11/2012.

- L'unità immobiliare censita al Fg.38 p.la 233 sub.3, bene comune
non censibile, è così distinta giusta costituzione del 29/11/2012
protocollo n. FI0298092 in atti dal 29/11/2012.

- L'unità immobiliare censita al Fg.38 p.la 234 sub.1, categoria F/2
(unità collabente) è così distinta giusta costituzione del 05/12/2012
protocollo n. FI0303967 in atti dal 05/12/2012.

- Il terreno censito al Fg.38 p.la 233, ente urbano di are 39.90, è
così distinto per tipo mappale del 17/10/2012 protocollo n.FI0231522
in atti dal 17/10/2012 del precedente terreno censito a Fg.38 p.la 24,
fabbricato rurale di are 39.90 (comprendente parte dei terreni censiti al
Fg.38 p.la 22 e Fg.38 p.la 25), così distinto per tabella di variazione
del 19/03/1990 protocollo n.FI0245316 in atti dal 02/09/2010 del
precedente terreno censito al Fg.38 p.la 24, fabbricato rurale di are
39.70, così distinto per tabella di variazione del 02/04/2008 protocollo

n.FI0124081 in atti dal 02/04/2008 del precedente terreno censito al Fg.38 p.la 24, seminativo di are 39.70, così distinto per tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.FI0440028 in atti dal 12/12/2007 del precedente terreno censito al Fg.38 p.la 24, fabbricato rurale di are 39.70, così distinto dall'impianto meccanografico del 25/09/1969.

- Il terreno censito al Fg.38 p.la 234, ente urbano di are 00.63, (comprendente le particelle 40 sub. 1 e 40 sub.2) è così distinto per tipo mappale del 16/11/2012 protocollo n. FI0274493 in atti dal 16/11/2012 del precedente terreno censito al Fg.38 p.la 40, FR DIV SUB di are 00.63, così distinto da impianto meccanografico del 25/09/1969.

- Il terreno censito al Fg. 38 p.la 40 sub.1, soppresso ed unito al mappale 234, era una porzione di FR (Fabbricato Rurale) di are 00.00, così distinto dall'impianto meccanografico del 25/09/1969.

- Il terreno censito al Fg. 38 p.la 40 sub.2, soppresso ed unito al mappale 234, era una porzione di FR (Fabbricato Rurale) di are 00.00, così distinto dall'impianto meccanografico del 25/09/1969.

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Lotto n.1:

-*descrizione della zona:* l'edificio di cui fa parte l'appartamento con accessori e pertinenze in esame è situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Borgo San Lorenzo, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Scarperia e San Piero, a circa 1,5 km dalla frazione Luco del Mugello. L'edificio, nel suo complesso, è accessibile direttamente dalla pubblica via Campagna tramite la strada bianca vicinale di Malaria ed un resede a comune;

-caratteristiche sommarie: l'appartamento costituente il lotto è posto al piano terreno, primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato ex-colonico composto da tre piani fuori terra. L'appartamento dispone di ben tre accessi autonomi dall'esterno, dei quali due verso il piano terreno ed uno direttamente al piano primo. Costituiscono accessori dell'appartamento il resede circostante il fabbricato con pozzo (p.la 233 sub.3 con superficie pari a mq.3990) bene comune non censibile con il subalterno 2 della medesima particella 233;

-caratteristiche planimetriche dell'appartamento con accessori e pertinenze: dal resede a comune si accede ad un ampio soggiorno con attigua ampia cucina accessibile anche dall'esterno. Dal soggiorno, quindi, si accede al vano scala che conduce al piano primo, caratterizzato da un ampio disimpegno centrale, illuminato dall'alto attraverso un lucernario, dal quale è possibile accedere sia agli altri vani del piano, consistenti in cinque camere, quattro bagni, studio e tre disimpegni, sia a parte del piano sottotetto, caratterizzato da disimpegno anulare balconato verso il piano inferiore e soffitta, oltre a vari spazi sottotetto di limitatissima altezza. Dal locale studio è possibile accedere anche ad una ulteriore porzione utilizzabile del piano sottotetto (soffitta), mentre è presente anche un ulteriore accesso dall'esterno con scala che permette di accedere direttamente dal resede ad un vano ingresso e, da qui, allo studio o ad una camera. Gli infissi esterni sono tutti in legno con doppi vetri, provvisti di imposte esterne nei locali principali. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento, impianto idrico alimentato da acquedotto pubblico, impianto elettrico e di antenna TV, ma di non recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo

complesso è buono, sia per le parti comuni che per le parti oggetto della procedura.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	SOGGIORNO	74,67	2,96
	2	CUCINA	29,26	2,80
	3	DISIMPEGNO	7,47	2,40
PRIMO	4	CAMERA	18,44	3,00
	5	CAMERA	18,44	3,00
	6	CAMERA	26,57	3,00
	7	CAMERA	15,22	3,00
	8	CAMERA	18,21	3,00
	9	WC	4,78	3,00
	10	INGRESSO	7,22	3,00
	11	STUDIO	15,09	3,00
	12	CAMERA	14,77	3,00
	13	WC	4,65	3,00
	14	WC	7,59	3,00
	15	WC	3,88	3,00
	16	DISIMPEGNO	9,63	3,00

	17	DISIMPEGNO	28,43	3,00
SECONDO (SOTTOTETTO)	18	DISIMPEGNO TERRAZZATO	16,29	2,05
	19	SOFFITTA	13,96	2,10
	23	SOFFITTA	36,62	2,05

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq. 371,19, al quale si deve aggiungere la superficie del vano tecnico caldaia a legna (mq.6,42) per un totale complessivo di mq.377,61. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.380,14.

Lotto n.2:

-descrizione della zona: si tratta di un gruppo di edifici a destinazione agrituristica posti nel quadrante nord-ovest del Comune di Borgo San Lorenzo, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Scarperia e San Piero, a circa 1,5 km dalla frazione Luco del Mugello.

Tutti gli edifici sono accessibili dalla pubblica via Campagna tramite la strada bianca vicinale di Malaria ed il resede a comune;

-caratteristiche sommarie: si tratta di sei manufatti indipendenti e di una porzione dell'edificio principale ex-colonico (la restante porzione è l'appartamento costituente il lotto n.1) tutti insistenti su di un resede a comune. In particolare, per quanto riguarda i manufatti, si tratta di un edificio disposto su due livelli ad uso ricettività agrituristica composto da sette camere con bagno privato, una camera senza bagno privato, cucina, sala consumazioni, spazio collettivo, tre bagni e disimpegni; di un secondo edificio ad un solo livello ad uso laboratorio; di un terzo

edificio ad uso deposito (utilizzato quale ufficio); di un quarto edificio ad uso stalla, di una tettoia e di un manufatto scoperto (silos orizzontale);

-caratteristiche planimetriche dei manufatti edilizi con accessori e pertinenze: il resede, bene comune anche con l'appartamento costituente il precedente lotto n.1, costituisce l'elemento distributivo principale ai diversi manufatti. Innanzitutto è possibile accedere alla

porzione dell'edificio ex-colonico ad uso agricolo, alla quale si accede da una veranda protetta con infisso in acciaio e vetro, dove affacciano

un antico forno a legna ed un bagno, quindi un locale ripostiglio ed un deposito, dai quali, passando attraverso il disimpegno facente parte del

lotto n.1, si accede ad un ripostiglio (attualmente trasformato in bagno).

Gli infissi sono in legno e doppi vetri, con l'eccezione di quello citato della veranda, mentre sono presenti impianto idrico alimentato da acquedotto pubblico, impianto elettrico e di riscaldamento. Si precisa che tali vani, attualmente, sono collegati funzionalmente, a quelli di cui al precedente lotto n.1.

Dal medesimo citato resede, poi, si può accedere all'edificio su due livelli destinato all'attività ricettiva agrituristica: in tale edificio trovano

posto, al piano terreno, cucina con dispensa, sala consumazioni (mensa), ingresso, ripostiglio, bagno, oltre quattro camere con bagno

esclusivo accessibili direttamente dall'esterno; al piano primo, invece, trovano posto altre tre camere con bagno esclusivo, delle quali una con

accesso autonomo dall'esterno con scala metallica, una camera, due bagni, vano tecnico, due ripostigli ed un ampio salone collettivo. In tale

edificio gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro doppio. Sono presenti tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento,

impianto idrico alimentato da acquedotto pubblico, impianto elettrico e

di antenna TV, ma di non recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

Sempre dal resede è possibile accedere al fabbricato ad un livello destinato a laboratorio, formato da due ampi vani destinati alle preparazioni alimentari, disimpegno antibagno e bagno. Gli infissi sono metallici con vetrocamera e sono presenti l'impianto idrico alimentato dall'acquedotto pubblico, l'impianto gas alimentato a GPL e l'impianto elettrico. Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

Nelle immediate vicinanze, poi, è possibile accedere ad un piccolo fabbricato destinato a deposito ed utilizzato, almeno apparentemente, quale ufficio. Gli infissi sono in legno con doppi vetri e sono presenti l'impianto idrico (acquedotto pubblico) ed elettrico. Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

Sempre sul medesimo resede, quindi, attesta il fabbricato, sempre ad un solo livello, destinato a stalla e suddiviso, internamente, in tre locali distinti. Gli infissi sono di varia natura e, in gran parte, inefficienti e non risultano presenti impianti. Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre.

Nelle immediate vicinanze, quindi, è presente una tettoia, con struttura portante in acciaio e copertura metallica, con altezza variabile da cm.505 a cm.650, in ottimo stato di manutenzione, In adiacenza, quindi, il sesto manufatto, costituito da un vano privo di copertura (silos orizzontale scoperto) destinato al deposito di granaglie e altri prodotti agricoli, in mediocre stato di manutenzione.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici):

PORZIONE DI EDIFICIO EX-COLONICO AD USO AGRICOLO

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	26	DEPOSITO	15,98	2,60
	27	RIPOSTIGLIO	11,70	2,60
	28	VERANDA	12,47	2,60
	29	RIPOSTIGLIO (ORA WC)	17,05	2,40
	31	WC	3,91	2,60

EDIFICIO RICETTIVO USO AGRITURISTICO

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	40	MENSA	30,83	2,70
	41	INGRESSO	3,78	3,00
	42	RIPOSTIGLIO	1,66	3,00
	43	WC	3,17	3,00
	44	DISIMPEGNO	7,34	3,00
	45	CUCINA	11,61	3,00
	46	DISIMPEGNO (DISPENSA)	6,22	3,00
	47	CAMERA	14,75	2,70
	48	Wc	3,45	2,70
	49	Wc	3,52	2,70
	50	CAMERA	15,04	2,70
	51	CAMERA	15,89	2,70
	52	Wc	3,40	2,40
	53	Wc	3,60	2,40
	54	CAMERA	15,71	2,70

PRIMO	55	CAMERA	13,77	2,80
	56	WC	4,04	2,45
	57	Wc	2,80	2,45
	58	DISIMPEGNO	2,49	2,70
	59	CAMERA	9,83	2,80
	60	WC	2,42	2,40
	61	RIPOSTIGLIO	1,41	2,40
	62	DISIMPEGNO	10,96	2,70
	63	VANO TECNICO	7,93	--
	64	RIPOSTIGLIO	5,53	--
	65	SPAZIO COLLETTIVO	39,28	2,40
	66	CAMERA	25,67	2,70
	67	Wc	4,30	2,40
	68	Wc	3,37	2,40
69	CAMERA	16,69	2,70	

EDIFICIO USO LABORATORIO

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	33	LABORATORIO	23,26	3,70
	34	LABORATORIO	41,31	3,70
	35	Wc	1,97	2,41
	36	ANTIBAGNO - INGRESSO	2,67	3,50

EDIFICIO USO DEPOSITO

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
I	32	DEPOSITO	24,46	2,87

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	37	STALLA	19,82	3,07
	38	STALLA	8,76	3,00
	39	STALLA	9,90	3,07

TETTOIA METALLICA APERTA

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
I	70	TETTOIA	199,00	5,77

SILOS ORIZZONTALE SCOPERTO

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
I	71	SILOS	42,29	1,70

La superficie netta calpestabile totale degli edifici con relativi accessori e pertinenze è pari a mq.463,66, al quale si devono aggiungere le superfici delle parti coperte (tettoia) per ulteriori mq.199,00 ed il silos orizzontale scoperto di mq.42,29. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq. 597,79.

Lotto n.3

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato parzialmente diruto da terra a tetto su due livelli di circa mq.63 lordi individuato al C.F. Comune di Borgo San Lorenzo al Fg.38, Part.234, sub.1, categoria F/2 (unità collabenti) e terreni agricoli individuati al C.T. Comune di Borgo San Lorenzo come segue:

Fg.	Part.	Consistenza	Classe	Superficie	Reddito
38	7	BOSCO CEDUO	2	11 ha 61 are 30 ca	R.D.Euro:107,96 R.A.Euro: 17,99
38	15	BOSCO ALTO	3	8 are 70 ca	R.D.Euro: 0,63 R.A.Euro: 0,13
38	16	BOSCO CEDUO	2	1 ha 58 are	R.D.Euro: 14,69 R.A.Euro: 2,45
38	21	SEMINATIVO	3	1 ha 30 are 30 ca	R.D.Euro: 50,47 R.A.Euro: 47,11
38	22	BOSCO MISTO	3	2 ha 5 are 38 ca	R.D.Euro: 7,42 R.A.Euro: 3,18
38	23	SEMIN ARBOR	3	4 ha 16 are 90 ca	R.D.Euro:161,48 R.A.Euro:118,42
38	25	BOSCO ALTO	2	1 ha 24 are 42 ca	R.D.Euro: 12,85 R.A.Euro: 1,93
38	26	SEMINATIVO	3	45 are 60 ca	R.D.Euro: 17,66 R.A.Euro: 16,49
38	27	CAST FRUTTO	2	23 are 50 ca	R.D.Euro: 3,03 R.A.Euro: 1,09
38	28	CAST FRUTTO	2	1 are 40 ca	R.D.Euro: 0,18 R.A.Euro: 0,07
38	29	CAST FRUTTO	2	16 are 50 ca	R.D.Euro: 2,13 R.A.Euro: 0,77
38	30	CAST FRUTTO	2	92 ca	R.D.Euro: 0,12 R.A.Euro: 0,04
38	32	CAST FRUTTO	1	58 are 50 ca	R.D.Euro: 12,09 R.A.Euro: 4,53
38	35	ULIVETO	2	5 are 50 ca	R.D.Euro: 1,56 R.A.Euro: 1,70
38	38	ULIVETO	1	58 are 40 ca	R.D.Euro: 24,13 R.A.Euro: 22,62
38	39	SEMIN ARBOR	2	2 ha 9 are 90 ca	R.D.Euro:108,40 R.A.Euro: 70,46
38	144	SEMIN ARBOR	2	83 are 90 ca	R.D.Euro: 43,33 R.A.Euro: 28,16
38	155	CAST FRUTTO	3	6 are 40 ca	R.D.Euro: 0,33 R.A.Euro: 0,10
38	156	CAST FRUTTO	3	8 are 70 ca	R.D.Euro: 0,45 R.A.Euro: 0,13
50	1	PASC CESPUG	U	62 ca	R.D.Euro: 0,01 R.A.Euro: 0,01

La superficie dei terreni ammonta, complessivamente, a 30 ettari, 9 are e 7 centiare, per una consistenza complessiva equivalente a mq. 300907. Dalle informazioni raccolte risulta che nell'area si produce il prodotto con Indicazione Geografica Protetta (IGP) denominato "Marrone del Mugello". Si precisa, inoltre, che insiste sulla particella 25 una concimaia realizzata in calcestruzzo armato, su parte della quale è

25

stato anche realizzato un locale tecnico ospitante l'impianto di depurazione dei reflui di tutti gli edifici di cui ai lotti n.1 e n.2.

Lotto n.4

Il quarto ed ultimo lotto è costituito da un insieme di terreni agricoli posti nel Comune di Scarperia e San Piero, frazione Scarperia, nei pressi del torrente Bagnone, sulla sponda opposta rispetto ai terreni ed ai fabbricati di cui ai precedenti lotti, così distinti:

Fg.	Part.	Consistenza	Classe	Superficie	Reddito
54	38	BOSCO CEDUO	1	10 ha 42 are 40 ca	R.D.Euro:134,59 R.A.Euro: 32,30
54	48	BOSCO CEDUO	1	37 are 20 ca	R.D.Euro: 4,80 R.A.Euro: 1,15
54	57	BOSCO MISTO	2	2 ha 80 are 50 ca	R.D.Euro: 21,73 R.A.Euro: 4,35
54	59	PRATO	3	74 are	R.D.Euro: 9,55 R.A.Euro: 11,47
54	61	BOSCO MISTO	3	59 are 30 ca	R.D.Euro: 1,84 R.A.Euro: 0,92
55	69	PASCOLO ARB	2	5 are 40 ca	R.D.Euro: 0,25 R.A.Euro: 0,11
55	86	SEMIN ARBOR	3	56 are 30 ca	R.D.Euro: 20,35 R.A.Euro: 14,54
55	91	SEMINATIVO	4	3 are	R.D.Euro: 0,54 R.A.Euro: 0,46
55	92	CAST FRUTTO	4	19 are 40 ca	R.D.Euro: 0,50 R.A.Euro: 0,30
55	95	PASC CESPUG	U	29 are 40 ca	R.D.Euro: 0,30 R.A.Euro: 0,46
55	96	SEMINATIVO	4	18 are 30 ca	R.D.Euro: 3,31 R.A.Euro: 2,84
55	97	SEMINATIVO	3	57 are 40 ca	R.D.Euro: 20,75 R.A.Euro: 19,27
55	98	PASCOLO ARB	2	20 are	R.D.Euro: 0,93 R.A.Euro: 0,41

La superficie dei terreni ammonta, complessivamente, a 17 ettari, 2 are e 60 centiare, per una consistenza complessiva equivalente a mq. 170260, in buona parte boschivi. Dalle informazioni raccolte risulta che

nell'area si produce il prodotto con Indicazione Geografica Protetta (IGP) denominato "Marrone del Mugello".

5. STATO DI POSSESSO

Come da verbale di sopralluogo del 12 aprile 2018 (cfr. Allegati), i beni risultano utilizzati dall'esecutato, dalla sua famiglia (formata dalla consorte e due figli maggiorenni) ed utilizzato dalla ditta individuale Azienda (che dichiara di essere Imprenditore Agricolo Professionale – IAP).

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI

Dalla documentazione ipocatastale in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/02/1991 ai nn.5518/3993, autenticato dal Notaio GABRIELE CARRESI nn. 54864/4515 di rep. del 12/01/1991, registrato a BORGIO SAN LORENZO il 18/01/1991 al n. 63, a favore del COMUNE DI BORGIO SAN LORENZO, contro , riguardante i terreni in BORGIO SAN LORENZO censiti a Fg.38 p.lle 7,15,16,21,22,23,24 (fabbricati), 25,26,32,35,38,39,40 sub.1 (fabbricato rurale),144, Fg.50 p.la 1 e terreni in SCARPERIA censiti al Fg.54 p.lle 38,48,57,59,61, Fg.55 p.lle 69,86,91,92,95,96,97 e 98, oltre ad altro.

Si precisa, comunque, che, a parere dello scrivente, essendo decorsi oltre 20 anni dalla trascrizione dell'atto, gli effetti obbligatori siano decaduti.

- **Costituzione di servitù coattiva (servitù di acquedotto)**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2013 ai nn. 33020/23645, atto del COMUNE DI BORGO SAN LORENZO n. 8942/1 di rep. del 22/05/2013, a favore REGIONE TOSCANA, con sede in FIRENZE, c.f. 01386030488, contro

, gravante sui terreni posti in BORGO SAN LORENZO censiti al Fg.38 p.lle 25,39,144, 23, 22 e l'unità immobiliare identificata a corte o resede censita al Fg.38 p.la 233 (fondo servente).

Trattandosi di un unico proprietario e condotti direttamente dallo stesso, non esistono spese o debiti condominiali, né quote millesimali. Si precisa che, in corrispondenza della concimaia realizzata in calcestruzzo armato, è stato anche realizzato un locale tecnico ospitante l'impianto di depurazione dei reflui di tutti gli edifici di cui ai lotti n.1 e n.2 (servitù apparente).

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, aggiornata al 11 novembre 2016, risultano, presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio di Firenze, i seguenti gravami che non saranno opponibili all'acquirente:

-



8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Lotto n.1 -

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Borgo San Lorenzo e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA 114/1989 del 4/11/1989 per modifiche alle aperture esterne (finestre e porte) al piano terra adibito a magazzini di casa colonica;
- DENUNZIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi D.L. 88/95 del 5/5/1995 prot.9325 per Sistemazioni esterne e Progetto di nuovo accesso

sulla strada vicinale di Malaria con costruzione di nuova strada interpodereale di Macerata;

- Concessione Edilizia 106/99 (pratica n.1599/0261) del 11/10/1999 con comunicazione di fine lavori del 19/12/2002, relativa a Ristrutturazione fabbricato adibito ad abitazione rurale con ampliamento;
- DENUNZIA DI INIZIO ATTIVITA' del 19/12/2002 Prot.25354 per Opere interne ed esterne all'abitazione, con dichiarazione di conformità e abitabilità (ai sensi art.11 L.R. 52/99) Prot. 22536 del 5/12/2003;
- DENUNZIA DI INIZIO ATTIVITA' del 28/10/2005 Prot.18940 per Interramento vasca per accumulo acque pluviali, con comunicazione fine lavori del 22/05/2007 e con dichiarazione di conformità delle opere Prot. 12375 del 29/06/2007.

Lotto n.2 -

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Borgo San Lorenzo e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione dei diversi fabbricati costituenti il lotto oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, con l'eccezione della tettoia e della concimaia con locale tecnico attiguo.

Successivamente a tale data gli immobili, con i relativi accessori, pertinenze e parti comuni, sono stati interessati dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA 114/1989 del 4/11/1989 per modifiche alle aperture esterne (finestre e porte) al piano terra adibito a magazzini di casa colonica;

- CONCESSIONE EDILIZIA 14/1991 del 29/1/1991 per Ristrutturazione di ex porcilaia con trasformazione agrituristica di vari annessi agricoli con variante ex art.15 L.47/85 del 5/3/1993;
- DENUNZIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi D.L. 88/95 del 5/5/1995 prot.9325 per Sistemazioni esterne e Progetto di nuovo accesso sulla strada vicinale di Malaria con costruzione di nuova strada interpodereale di Macerata;
- COMUNICAZIONE art. 26 L.47/85 del 13/6/1998 Prot.10804 per realizzazione bagno in edificio uso laboratorio;
- COMUNICAZIONE art. 26 L.47/85 del 4/2/1999 Prot.1922 per esecuzione di opere interne, divisori interni per bagno e antibagno ad edificio uso laboratorio, con dichiarazione di conformità delle opere del 27/10/1999;
- Concessione Edilizia 106/99 (pratica n.1599/0261) con comunicazione di fine lavori del 19/12/2002, relativa a Ristrutturazione fabbricato adibito ad agriturismo con ampliamento;
- DENUNZIA DI INIZIO ATTIVITA' del 28/10/2005 Prot. 18940 per Interramento vasca per accumulo acque pluviali, con comunicazione fine lavori del 22/05/2007 e con dichiarazione di conformità delle opere Prot. 12375 del 29/06/2007.

Dai sopralluoghi effettuati, gli immobili risultano sostanzialmente conformi a quanto descritto nei titoli abilitativi sopra indicati, fatta eccezione per il locale ripostiglio del piano terreno dell'edificio ex-colonico trasformato in bagno, la tettoia e per la concimaia con attiguo locale depuratori, che risultano realizzati successivamente alla data 1 settembre 1967 e per i quali non sono emersi titoli abilitativi edilizi che

ne giustificino la conformità urbanistica. Per quanto riguarda la trasformazione del locale ripostiglio in bagno, tale modifica si ritiene sanabile previo deposito di un'apposita pratica edilizia. Per quanto riguarda la tettoia e la concimaia con l'attiguo locale depuratori trattandosi, rispettivamente, di superficie coperta in zona agricola e di volumi tecnici si ritiene, ai sensi delle normative vigenti, che i suddetti manufatti siano sanabili ovvero ricostruibili previa demolizione se l'acquirente sia imprenditore agricolo e tali manufatti risultino necessari per la conduzione dell'azienda agricola stessa, previo ottenimento di Permesso di Costruire. Il costo della regolarizzazione di tutto quanto sopra descritto è stimabile in Euro 15000,00 (Euro Quindicimila,00).

Lotto n.3 -

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Borgo San Lorenzo e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione dell'unico fabbricato, oggi parzialmente diruto, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, non risultano altri titoli abilitativi edilizi.

Lotto n.4 -

Il lotto riguarda esclusivamente terreni dove non risultano insistere fabbricati.

9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni: in conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria

la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste tradizionalmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Nella valutazione sono stati considerati beni simili sottoposti ad espropriazione forzata nella zona, nonché i valori al metro quadrato lordo delle compravendite ed i valori agricoli medi riportati negli atti pubblici e raccolti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate inerenti la zona di riferimento specifica, il borsino immobiliare della zona di riferimento, le quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili dei circuiti "Casa.it", "Idealista" e "Immobiliare" aggiornato a Aprile 2018, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate FIAIP, in particolare l'agenzia Proposte Casa – D.ssa M.L. Fiorelli con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$V_{m_b} = p_o \times S_b$$

V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie convenzionale del bene (superficie lorda commerciale ragguagliata).

Pertanto, tutto ciò premesso, il più probabile prezzo ordinario di mercato corrente (p_o), ottenuto per confronto con beni simili (negli

aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici) ed aggiornati al mese di **Aprile 2018**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione dei beni, è riportato nella tabella seguente:

LOTTO N.1

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
PIENA PROPRIETA'	APPARTAMENTO IN EDIFICIO EX-COLONICO	€ 1420,52	Mq. 380,14	€ 539.996,47
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 540.000,00

LOTTO N.2

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETA'	EDIFICI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRITURISTICA	€ 1003,70	mq. 597,79	€ 600.001,82
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 600.000,00

LOTTO N.3

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETA'	TERRENI AGRICOLI CON CONCIMAIA E LOCALE TECNICO	€ 0,7643	mq. 300907	€ 229.983,22
	FABBRICATO PARZIALMENTE DIRUTO	€ 634,92	Mq.63	€ 39.999,96

VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_{m_b}	€ 270.000,00
---	---------------------

LOTTO N.4

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETA'	TERRENI AGRICOLI	€ 0,5873	mq. 170260	€ 99.993,70
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_{m_b}				€ 100.000,00

Il valore dei beni, quindi, risulta, aggiornato a Aprile 2018, pari a € 540.000,00 (Euro Cinquecentoquarantamila/00) per i beni di cui al lotto n.1, pari a € 600.000,00 (Euro Seicentomila/00) per i beni di cui al lotto n.2, pari a € 270.000,00 (Euro Duecentosettantamila/00) per i beni di cui al lotto n.3 e pari a € 100.000,00 (Euro Centomila/00) per i beni di cui al lotto n.4. Considerando, però, le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la rimozione degli arredi e per la regolarizzazione edilizia, *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone i seguenti più convenienti **PREZZI BASE DI ASTA** pari a

€ 430.000,00 (Euro Quattrocentotrentamila/00) per il lotto n.1,

€ 480.000,00 (Euro Quattrocentoottantamila/00) per il lotto n.2,

€ 215.000,00 (Euro Duecentoquindicimila/00) per il lotto n.3,

€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/00) per il lotto n.4.

Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche già descritte, i beni sono stati suddivisi in quattro lotti omogenei, sia per destinazione d'uso che per localizzazione, in modo da risultare più appetibili sul mercato.

Regime impositivo della vendita

Per i beni di cui al lotto n.1:

trattandosi di appartamento di civile abitazione avente caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969, e poiché la vendita è effettuata da privati e, comunque, oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vi possono essere i seguenti casi:

a) in caso di acquirente in possesso delle caratteristiche per le c.d.

“agevolazioni prima casa”:

<u>Imposta di Registro</u>	2% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
----------------------------	--

<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	€ 50,00
---------------------------------	----------------

<u>Imposta Catastale fissa</u>	€ 50,00
--------------------------------	----------------

b) in caso di acquirente **non** in possesso delle caratteristiche per le c.d.

“agevolazioni prima casa”:

<u>Imposta di Registro</u>	9% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
----------------------------	--

<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	€ 50,00
---------------------------------	----------------

<u>Imposta Catastale fissa</u>	€ 50,00
--------------------------------	----------------

Per i beni di cui al lotto n.2:

trattandosi di fabbricati non abitativi e relative pertinenze, e poiché la vendita è effettuata da privati e, comunque, oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, ricorre il seguente caso:

Imposta di Registro 9% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa € 50,00

Imposta Catastale fissa € 50,00

Per i beni di cui ai lotti n.3 e n.4:

trattandosi di terreni agricoli con relative pertinenze, e poiché la vendita è effettuata da privati, ricorrono i seguenti casi:

a) in caso di acquirente in possesso della qualifica di “coltivatore diretto” o di “imprenditore agricolo professionale (senza le agevolazioni per la piccola proprietà contadina):

Imposta di Registro 9% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa € 50,00

Imposta Catastale fissa € 50,00

b) in caso di acquirente **non** in possesso della qualifica di “coltivatore diretto” o di “imprenditore agricolo professionale (senza le agevolazioni per la piccola proprietà contadina):

Imposta di Registro 15% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa € 50,00

Imposta Catastale fissa € 50,00

c) in caso di vendita con le agevolazioni per la piccola proprietà contadina:

Imposta di Registro fissa € 200,00

Imposta Ipotecaria fissa € 200,00

Imposta Catastale 1% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 200,00)

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla documentazione presente presso gli archivi dei comuni di Borgo San Lorenzo e di Scarperia e San Piero non risultano Attestati di Prestazione Energetica o di Qualificazione Energetica riguardanti i beni.

11. RIEPILOGO

LOTTO N.1

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione distribuito su tre livelli (piano terreno, primo e secondo sottotetto) facenti parte di un edificio ex-colonico, sito in Borgo San Lorenzo, frazione Luco di Mugello, via Luco Campagna n.20, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg.38, Part.233, Sub.1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani catastali 13,5, rendita € 1708,18. L'appartamento è formato da soggiorno e cucina al piano terreno, cinque camere, quattro bagni, studio e tre disimpegni, oltre ampio vano distributivo centrale al piano primo, disimpegno anulare balconato verso il piano inferiore, due locali soffitta, oltre a vari spazi di limitata altezza, al piano secondo, il tutto per una superficie commerciale di mq.380,14. Costituiscono accessori dell'appartamento il resede circostante il fabbricato con pozzo, a comune con i beni di cui al successivo lotto n.2. Il bene è occupato dalla famiglia dell'esecutato ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: residua proprietà _____, s.s.a.

Prezzo di mercato: € 540.000,00 (Euro Cinquecentoquarantamila/00)

Prezzo base d'asta: € 430.000,00 (Euro Quattrocentotrentamila/00)

Piena proprietà di n.6 (sei) manufatti indipendenti e di una porzione di edificio ex-colonico, tutti insistenti su di un resede con pozzo a comune (anche coi beni di cui al lotto n.1) siti in Borgo San Lorenzo, frazione Luco di Mugello, via Luco Campagna, individuati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg.38, Part.233, Sub.2, categoria D/10, rendita € 6098,00. Si tratta, nello specifico, di un edificio disposto su due livelli ad uso ricettività agrituristica composto da sette camere con bagno privato, una camera senza bagno privato, cucina, sala consumazioni, spazio collettivo, tre bagni e disimpegni; di un secondo edificio ad un solo livello ad uso laboratorio; di un terzo edificio ad uso deposito (utilizzato quale ufficio); di un quarto edificio ad uso stalla, di una tettoia e di un manufatto scoperto (silos orizzontale), oltre che di una porzione di edificio ex-colonico ad uso agricolo costituita da veranda con antico forno a legna, due bagni, ripostiglio e deposito. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è pari a mq.597,79. Il bene è occupato dalla famiglia dell'esecutato ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: residua proprietà , s.s.a.

Prezzo di mercato: € 600.000,00 (Euro Seicentomila/00)

Prezzo base d'asta: € 480.000,00 (Euro Quattrocentoottantamila/00)

LOTTO N.3

Piena proprietà di una porzione di fabbricato parzialmente diruto da terra a tetto su due livelli di circa mq.63 e di terreni agricoli di consistenza pari a 30 ettari, 9 are e 7 centiare siti in Borgo San Lorenzo, frazione Luco di Mugello, via Luco Campagna, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Borgo San Lorenzo Fg.38, Part.234,

Sub.1, categoria F/2 (unità collabenti) e Catasto Terreni Comune di Borgo San Lorenzo Fg.38 p.lle 7, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 38, 39, 144, 155, 156 e Fg.50 p.lla 1. Coerenze: residua proprietà , Torrente Bagnone, strada vicinale di Malaria, s.s.a.

Prezzo di mercato: € 270.000,00 (Euro Duecentosettantamila/00)

Prezzo base d'asta: € 215.000,00 (Euro Duecentoquindicimila/00)

LOTTO N.4

Piena proprietà di terreni agricoli di consistenza pari a 17 ettari, 2 are e 60 centiare siti in Comune di Scarperia e San Piero, frazione Scarperia, individuati al Catasto Terreni Comune di Scarperia e San Piero, Sez. A (Scarperia) Fg.54 p.lle 38, 48, 57, 59, 61 e Fg.55 p.lle 69, 86, 91, 92, 95, 96, 97 e 98. Coerenze: Torrente Bagnone, s.s.a.

Prezzo di mercato: € 100.000,00 (Euro Centomila/00)

Prezzo base d'asta: € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)

CONCLUSIONI: la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre al deposito in forma cartacea di una copia della relazione con allegati e di una copia epurata dei dati sensibili. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Firenze, li 22 maggio 2019.

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti