

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.E. Dott.ssa P. Principale

R.G.	49/2021
Creditore intervenuto	LUCA LAPENTA.
Parte esecutata	XXXXXXXXXX

Il sottoscritto Gaspare Grisolia, architetto, con studio a Scandicci (Fi) in via G.P. Poccianti n° 15/A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 3414 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 2742.

In data 13/11/2021, veniva incaricato dall'Ill.mo G. E. quale CTU nella procedura esecutiva R.G. 155/2021.

Al C.T.U., il G.E., impartiva i seguenti **ordini**:

- di **esaminare i documenti** depositati ex art. 567, Il co., 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;
- di **effettuare**, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg 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 pignoramento 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**;
- 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:
 - avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata**;
 - 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) *omissis*;
- e) *omissis*;
- f) *omissis*;
4. Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" 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. *omissis*;

e poneva i seguenti **quesiti**:

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 eseguito; 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 pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate** anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiara che
- la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

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

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

13. 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;

14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

15. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:**

- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**
- **fotografie** esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate** di cui al punto II°.



Effettuare **almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica** a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare **all'esecutato**, se non costituito, **copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**



* * * * *



Cronologia essenziale delle operazioni peritali

Preliminarmente, ho esaminato la documentazione degli atti depositati nel sistema informatico PCT.

25/11/2021 –ho acquisito la documentazione catastale.

30/11/2021 – ho inviato l'avviso di sopralluogo, a mezzo raccomandata, all'esecutato, allegando il Foglio notizie, con indicazione della data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/12/2021 alle ore 9,30, presso gli immobili descritti nell'atto di pignoramento in Certaldo via Santa Maria Novella n.89.

10/12/2021 – eseguiro il sopralluogo, che si è svolto in presenza del signor XXXXXXXXXXXX

In quel giorno ho potuto visionare tutti i beni tranne i magazzini che sono in comproprietà con il signor XXXXXXXXXXXX che era assente, motivo per cui ho dovuto ripetere l'accesso.

11/12/2021 – ho fatto richiesta di accesso agli atti del Comune di Certaldo, pagando i relativi diritti.

14/1/2022 – ho eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Certaldo.

25/03/2022 – ho fatto un ulteriore sopralluogo per accesso presso i cespiti non visionati nel primo accesso.

1/4/2022 - ho provveduto ad effettuare le visure aggiornate in Conservatoria dei RR.II.

1 – “Identificare il bene oggetto del pignoramento, ... i confini e ... dati catastali e della loro corrispondenza ...”;

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni, sommariamente, come segue:

- un appartamento per civile abitazione, posto al primo piano di una villetta bifamiliare di circa mq. 137 utili, oltre al giardino di pertinenza, posto in Comune di Certaldo via Santa Maria Novella n. 89;

- magazzini e locali di deposito posti nei pressi di via Santa Maria Novella, vari numeri civici;

- terreni di varia qualità, posti nei pressi di via Santa Maria Novella;

Detti beni vengono più precisamente classificati e numerati nella Tabella 1 e, con la stessa numerazione, descritti in risposta ai vari quesiti.

I cespiti, tutti, si trovano in zona rurale, in collina, in Comune di Certaldo, ai margini dell'area del “Chianti Classico”, zona poco servita dal punto di vista commerciale e dei servizi pubblici (scuole, trasporti, ecc) che dista circa quindici chilometri dalla cittadina di cui è frazione.

Premessa

*visti i numerosi beni in esame, ho elencato tutti i beni pignorati nella seguente **Tab. 1**, assegnando nella prima colonna “**CESPITE**” a ciascuno di essi un numero, la cui numerazione, ricalca quella assegnata nell'atto di pignoramento.*

La stessa numerazione, con una scheda apposita farà capo alla descrizione di ogni particella ed agli allegati di riferimento, così pure alle schede di valutazione di ognuna ed anche citate nella composizione dei lotti.

Tutti i beni, di cui ampiamente, in seguito, sono classificati come suddetto e censiti nel Catasto del Comune di Certaldo, come nella

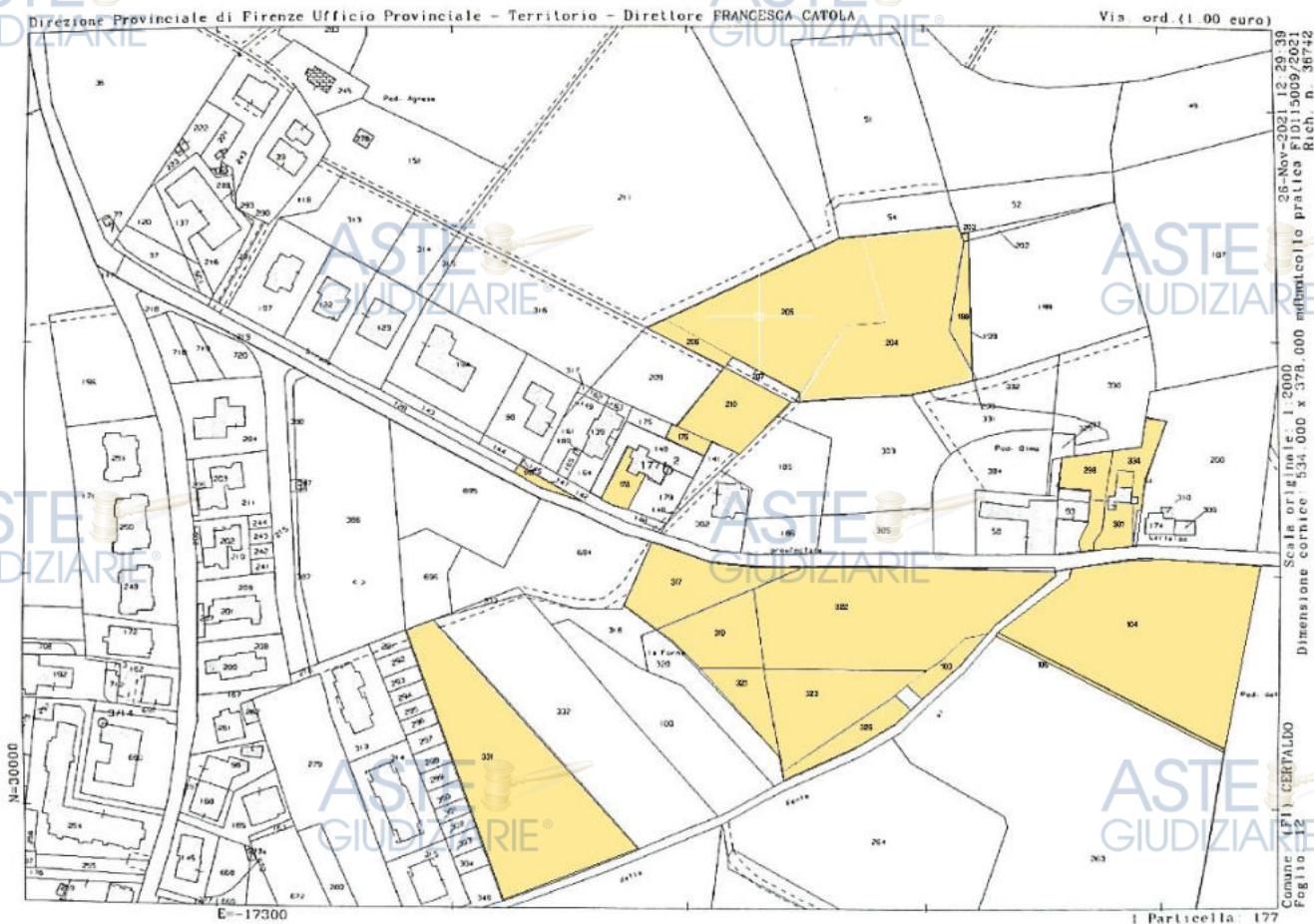
Tab 1

CESPITE n° visura	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1	F	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 89 Piano T-1	12	177 178	2	Cat.A/2	04	8,5 vani	Euro: 921,88
2	F	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA Piano S1	12	177	3	Cat.C/6	06	63 m²	Euro: 195,22
3	F	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1	12	93	503	Cat.C/2	06	23 m²	Euro: 65,33
4	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano T	12	298	1	Cat.F/1		190 m²	Euro:
5	F	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano T	12	298	6	Cat.C/6	01	19 m²	Euro: 24,53
6	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano T	12	93	509	Cat.F/1		145 m²	Euro:
7	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano T	12	301		Cat.F/1		470 m²	Euro:
8	F	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano S1	12	334		Cat.C/2	01	8 m²	Euro: 9,92
9	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	12	199		VIGNETO	02	2 are e 85ca	R.D. Euro: 1,77 R.A. Euro: 1,32
10	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	12	203		VIGNETO	02	10 ca	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,05

11	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	12	204	VIGNETO	02	33 are e 60 ca	R.D. Euro: 20,82 R.A. Euro: 15,62
12	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	12	205	SEMIN ARBOR	02	30 are e 80 ca	R.D. Euro: 18,29 R.A. Euro: 9,54
13	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	12	206	ULIVETO	01	1 ara e 70 ca	R.D. Euro: 0,70 R.A. Euro: 0,53
14	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	12	210	ULIVETO	02	10 are	R.D. Euro: 2,84 R.A. Euro: 2,58
15	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	103	BOSCO CEDUO	03	2 are e 50 ca	R.D. Euro: 0,08 R.A. Euro: 0,04
16	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	104	ULIV VIGNET	02	54 are e 50 ca	R.D. Euro: 19,70 R.A. Euro: 15,48
17	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	105	ULIVETO	02	1 ara e 50 ca	R.D. Euro: 0,43 R.A. Euro: 0,39
18	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	317	VIGNETO	02	13 are e 95 ca	R.D. Euro: 8,65 R.A. Euro: 6,48
19	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	319	VIGNETO	02	10 are e 35 ca	R.D. Euro: 6,41 R.A. Euro: 4,81
20	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	321	ULIVETO	01	5 are e 15 ca	R.D. Euro: 2,13 R.A. Euro: 1,60

21	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	322		VIGNETO	02	45 are e 10 ca	R.D. Euro: 27,95 R.A. Euro: 20,96
22	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	323		ULIVETO	03	13 are e 95 ca	R.D. Euro: 2,16 R.A. Euro: 2,16
23	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	325		BOSCO CEDUO	03	4 are e 50 ca	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,07
24	T	Proprieta' per 1/1	CERTALDO(FI)	14	331		ULIV VIGNET	03	49 are	R.D. Euro: 8,86 R.A. Euro: 8,86
25	T	Proprieta' per 1000/1000	CERTALDO(FI)	12	176		ULIVETO	02	1 ara e 10 ca	R.D. Euro: 0,31 R.A. Euro: 0,28
26	F	Proprieta' per 73/200	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1	12	93	519	Cat.C/2	06	9 m ²	Euro: 25,56
27	F	Proprieta' per 73/200	CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1	12	93	520	Cat.C/2	06	14 m ²	Euro: 39,77
28	T	Proprieta' per 1/2	CERTALDO(FI)	12	147		ULIVETO	02	1 ara e 75 ca	R.D. Euro: 0,50 R.A. Euro: 0,45

Nella successiva **Tab. 2** ho evidenziato con colore giallo il posizionamento di ogni particella affinché sia meglio individuabile, oltre che di supporto nella suddivisione dei lotti.



Tab 2 – Posizionamento di ogni particella

I beni immobili, descritti e numerati come nella **Tab. 1**, risultano intestati come segue:

- le unità immobiliari descritte **dal n. 1 al n. 25**:
- al signor XXXXXXXXXXX, nato a Certaldo (Fi) il 28/11/1950, codice fiscale XXXXXXXXXXX, **titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà (ALL. doc. n. da 1 a 25);**
- le unità immobiliari descritte ai **nn. 26 e 27**:
- al signor XXXXXXXXXXX, nato a Certaldo (Fi) il 28/11/1950, codice fiscale XXXXXXXXXXX, **titolare della quota indivisa di 73/200 (settantatre duecentesimi) - rectius 365/1000 (trecentosettantacinque millesimi) - di piena proprietà;**
- al signor XXXXXXXXXXX, nato a Firenze (Fi) il 25/11/1985, codice

fiscale XXXXXXXXXX, **titolare della quota indivisa di 635/1000 (seicentotrentacinquemillesimi) di piena proprietà (ALL. doc. n. 26, 27, 27.1, 29);**

- l'unità immobiliare descritta ai nn. **28**:

- al signor XXXXXXXXXX, nato a Certaldo (Fi) il 28/11/1950, codice fiscale XXXXXXXXXX, **titolare della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;**

- al signor XXXXXXXXXX nato a Certaldo (Fi) il 3/2/1966, codice fiscale XXXXXXXXXX;

- alla signora XXXXXXXXXX, nata a Certaldo (Fi) il 17/10/1958, codice fiscale XXXXXXXXXX;

- alla signora XXXXXXXXXX, nata a Barberino Val D'elsa (Fi) il 24/06/1934, codice fiscale XXXXXXXXXX;

titolari in ragione della quota indivisa di **1/6 (un sesto) ciascuno di piena proprietà (ALL. doc. n. 28).**

2 – “riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, ...”

- **pignoramento immobiliare** a favore del signor **LAPENTA LUCA** (Firenze 4 dicembre 1976 - codice fiscale LPNLCU76T04D612P), giusto verbale debitamente notificato in data 29 gennaio 2021 Cron. 595/2021, formalità trascritta a Volterra il giorno 4 marzo 2021 Registro Particolare n. 1.302, gravante su tutti i beni immobili.

Richiedente: Avv. Matteo Marroncini con studio in San Casciano in Val di Pesa (FI) - Via Morrocchesi n. 17.

3 – indicare gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

Le unità immobiliari descritte ai **nn. 4 e 5** e dal **n. 8** al **n. 24** sono pervenute al Signor XXXXXXXXXXXX:

- in piena ed esclusiva proprietà per successione legittima al padre Signor XXXXXXXXXXXX nato a Certaldo (FI) il giorno 22 luglio 1927 e deceduto - *ab intestato* - in data 8 settembre 2008, giusta dichiarazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Empoli il giorno 18 novembre 2008 al n. 30 vol. 1012, trascritta all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 24 dicembre 2008 Registro Particolare n. 7.374.

Per quanto occorrer possa si rileva l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita della relitta eredità (su parte dei beni costituenti l'asse ereditario) in dipendenza dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Daniela Auricchio di Scandicci in data 26 novembre 2008 - repertorio n. 39.291 fascicolo n. 6.344, formalità eseguita all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 12 dicembre 2008 Registro Particolare n. 7.112.

Al predetto Signor XXXXXXXXXXXX, meglio sopra generalizzato, detti beni erano pervenuti in forza di titoli legittimi anteriori al ventennio e specificamente:

- in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio Pompilio Massarelli in data 20 aprile 1994 - repertorio n. 29.481, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il giorno 2 maggio 1994 Registro Particolare n. 1.889;

- in ordine ad atto di divisione, permuta ed atto correttivo autenticato dal Notaio Francesco Monasta in data 22 luglio 1996 - repertorio n. 11.320 fascicolo n. 5.335, registrato a Firenze il giorno 8 agosto 1996 al n. 2.593 e trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 10 agosto 1996 Registro Particolare n. 3.156.

Le unità immobiliari descritte ai **nn. 3 - 6 e 7** sono pervenute al Signor
XXXXXXXXXX:

- per la quota indivisa in ragione di 1/4 (un quarto) del diritto di piena proprietà per successione legittima alla madre Signora XXXXXXXXXX nata a San Gimignano (SI) il giorno 25 marzo 1930 e deceduta - ab intestato - in data 22 luglio 2006, giusta dichiarazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Empoli il giorno 23 luglio 2007 al n. 19 vol. 980 e debitamente trascritta all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 2 gennaio 2008 Registro Particolare n. 6.

Per quanto occorrer possa si rileva l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita della relitta eredità in dipendenza dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Niccolò Rinaldi di Firenze in data 20 novembre 2007 - repertorio n. 2.950 fascicolo n. 2.127, formalità eseguita all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 24 novembre 2007 Registro Particolare n. 6.878.

- per la residua quota in ragione di 3/4 (tre quarti) e pertanto in piena ed esclusiva proprietà per successione legittima al padre Signor XXXXXXXXXX, di cui ampiamente in precedenza.

Ai predetti coniugi Signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, meglio sopra generalizzati, detti beni erano pervenuti in epoca anteriore al ventennio, giusto il citato atto di divisione, permuta ed atto correttivo autenticato dal Notaio Francesco Monasta in data 22 luglio 1996 - repertorio n. 11.320, di cui ampiamente in precedenza.

Le unità immobiliari descritte ai **nn. 1 - 2 e 25** sono pervenute al Signor
XXXXXXXXXX in piena ed esclusiva proprietà in forza di titoli legittimi
anteriori al ventennio e specificamente:

- per assegnazione dai Signori XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in ordine ad atto di divisione autenticato dal Notaio Andrea Venturini di

Montespertoli in data 22 giugno 1984 - repertorio n. 7.116 fascicolo n. 1.247 e trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il giorno 2 luglio 1984 Registro Particolare n. 3.265;

- per successione legittima al padre Signor XXXXXXXXXX, di cui ampiamente in precedenza.

Le unità immobiliari descritte ai **nn. 26 e 27** erano pervenute al Signor XXXXXXXXXX in piena ed esclusiva proprietà per successione legittima al padre Signor XXXXXXXXXX, giusta dichiarazione di cui ampiamente in precedenza.

Con successivo atto di compravendita (**ALL. doc. n. 29**) ai rogiti Notaio Stefano Faucci di Tavarnelle Val di Pesa in data 14 luglio 2011 - repertorio n. 37.910 fascicolo n. 7.921, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 25 luglio 2011 Registro Particolare n. 3.745, il Signor XXXXXXXXXX ha ceduto al Signor XXXXXXXXXX ((Firenze 25 novembre 1985) la quota di comproprietà pari a 635/1000 (seicento-trentacinque millesimi).

4 - descrizione dei beni;

Dallo stato rilevato, **i beni**, come detto in precedenza, suddivisi in schede, sono così costituiti:

1 - Appartamento ad uso civile abitazione,

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 89 Piano T-1, f. 12 part. 177 sub 2 graffata alla part. 178, Cat.A/2)

(ALL. doc. n. 1, 2)

L'appartamento è posto al primo piano, di villetta bifamiliare libera sui quattro lati, costituito da: ingresso/disimpegno, vano cucina, ampio soggiorno, n. 2 bagni, tre ampie camere e ripostiglio; oltre che servito da quattro ampie terrazze; di cui quella con accesso dal disimpegno è chiusa con struttura in ferro e vetro.

L'appartamento gode di affacci su tutti i lati del fabbricato con ampia vista sulle colline circostanti.

L'accesso all'appartamento avviene tramite scale privata, esterna che si diparte dal giardino di pertinenza (*particella 178 graffata alla particella 177*), che, poiché graffata, insieme costituiscono una sola particella catastale ove insiste lo stesso diritto reale.

L'accesso avviene dalla via Santa Maria Novella n. 89.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in esame, è stato realizzato in anni recenti, costruito con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, le facciate esterne risultano intonacate e imbiancate.

Si evidenzia: che il fabbricato, così come anche si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in precarie condizioni dovute a parere del sottoscritto a cedimenti differenziali delle fondazioni che hanno provocato crepe e lesioni (malamente riparate), in special modo nella parte a sud-est del fabbricato; che solo un esame più approfondito ed un'analisi strutturale potrà valutare l'esatta condizione delle strutture.

Altra criticità interessa il soffitto di alcune camere, in special modo quello del soggiorno e quello della terrazza della cucina, ove sono visibili infiltrazioni ed umidità, probabilmente dovute alla mancanza di manutenzione della copertura. Condizioni di cui terrò conto nella valutazione del bene specifico, pur, in questa fase, con una valutazione sommaria dei danni e dei costi atti alla riparazione.

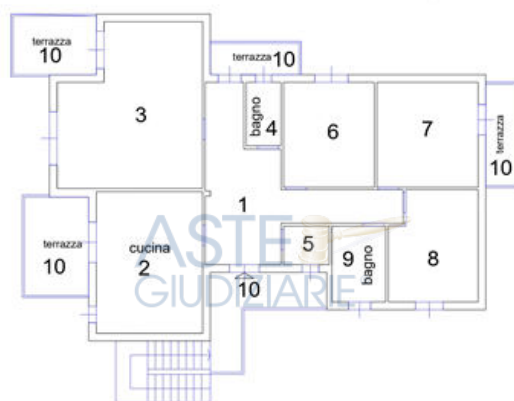
Tutti i vani hanno finestre e sono ampiamente illuminati ed areati, le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed imbiancate, con rifiniture di tipo normale, i pavimenti sono in gres per tutto l'appartamento, così pure in gres sono i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte sono in legno massello, anche gli infissi sono in legno e sono dotati di vetro semplice.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa; l'impianto elettrico e quello idrico.

L'appartamento, a parere del sottoscritti e dalle informazioni reperite in loco, può considerarsi poco appetibile da un punto di vista commerciale.

Tutto il bene è documentato dalle immagini costituenti la documentazione fotografica (**ALL. n. 32** – Documentazione fotografica).

Di seguito, procedo ad indicare le superfici, nette e lorde, oltre a quelle pertinenziali, rilevate e/o calcolate, inerenti all'appartamento di cui alla presente scheda, anche con il seguente schema grafico:



piano primo

Appartamento (al piano primo) – part. 177

1- Ingresso - Disimpegno	23.55
2- Cucina	23.00
3- Soggiorno	32.50
4- Bagno	3.40
5- Ripostiglio	2.70
6- Camera	14.60
7- Camera	16.30
8- Camera	14.50
9- Bagno	6.30
Sup. utile netta mq.	136.85
Sup. non residenziale (terrazze mq. 7.90+10.30+4.60+2.30+9.90 (pianerottolo) mq.)	= 35.00
Giardino esclusivo – part. 178	Sup. mq. 170.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Appartamento – <i>part. 177 sub 2 graffata alla part. 178</i>	136.85	1.19	162.85
Terrazze e pianerottolo	35.00	0.30	10.50
Giardino esclusivo	170.00	0.10	17.00
Sommatoria delle superfici commerciali utili lorde mq.			190.35
Sommatoria delle superfici commerciali utili lorde (arrotondate) = mq.			190.00

2- Garage

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA Piano S1, f. 12 *part. 177 sub 3 Cat.C/6*)

(ALL. doc. n. 2, 2.1, 2.2)

L'autorimessa è posta al piano seminterrato della villetta bifamiliare, ove trovasi l'appartamento di cui alla scheda -1-.

Il vano garage è libero su un solo lato ove è posto l'ingresso.

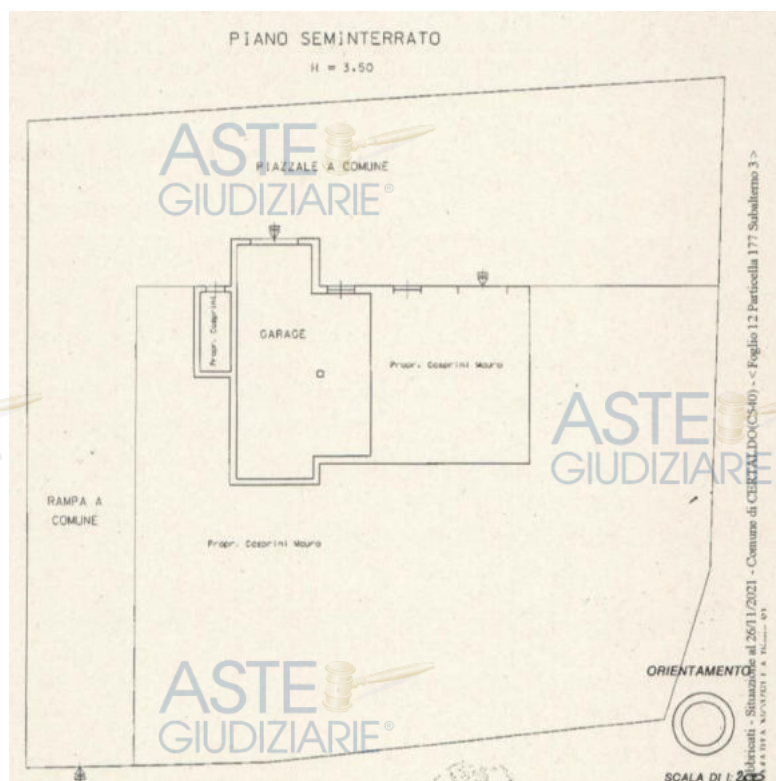
La superficie utile è pari a mq. 68, la **superficie lorda è pari a mq. 77,00.**

Si evidenzia: che l'autorimessa, essendo posta a sud-est del fabbricato, in proiezione dell'unità immobiliare posta al piano primo, si presenta in precarie condizioni dovute a parere del sottoscritto a cedimenti differenziali delle fondazioni che evidenziano crepe e lesioni (malamente riparate) un po' su tutte le pareti, così come anche si evince dalla documentazione fotografica. Anche in questo caso solo un esame più approfondito ed un'analisi strutturale potrà valutare l'esatta condizione delle strutture.

L'accesso al garage avviene dopo aver percorso una breve rampa sterrata, a comune, che si diparte dal piazzale, anch'esso a comune con la proprietà attigua, fino al cancello posto sulla via Santa Maria Novella **(ALL. n. 32 – Documentazione fotografica).**

Di seguito, procedo ad indicare le superfici, nette e lorde, rilevate e

calcolate, inerenti al garage oltre che a quelle pertinenziali, di cui alla presente scheda, anche con lo schema grafico seguente:



Autorimessa (piano seminterrato)	Sup. utile netta mq.	68.00
Piazzale, e rampa, a comune	Sup. mq.	450.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Autorimessa	68.00	1.1	74.80
Piazzale a comune	$450.00/2 = \text{mq. } 225.00$	0.2	45.00
Sommatore delle superfici commerciali utili lorde mq			119.80
Sommatore delle superfici commerciali utili lorde (arrotondate) = mq.			120.00

3- Magazzino

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 93 sub 503, Cat.C/2)

(ALL. doc. n. 3, 3.1)

Locale magazzino di **superficie utile pari a mq. 25.00** posto al

piano sotto-strada inserito in fabbricato di altra proprietà.

La struttura dell'intero fabbricato è in muratura, l'impianto presente è costituito dal solo impianto elettrico.

L'accesso avviene dalla particella 298 sub 1, particella questa catastalmente definita quale area urbana, di proprietà dell'esecutato, di cui si dirà, specificatamente, in seguito.

Per quanto riguarda il magazzino in esame, trattasi di unità immobiliare "fusa" fisicamente con altra particella attigua e precisamente la part. 93 sub. 519 (rif. cespite di cui alla scheda n. 26 nella presente relazione) ove le due particelle (part. 93 sub 503 e part. 93 sub. 519) costituiscono l'intero.

Si precisa che questa "fusione", di fatto, probabilmente, si è resa necessaria perché la particella 93 sub 503 ha due finestre ma non ha ingresso.

Di seguito, procedo ad indicare le superfici, nette e lorde, rilevate e calcolate, inerenti al garage oltre che a quelle pertinenziali, di cui alla presente scheda, anche con lo schema grafico seguente:



Magazzino (piano sotto-strada)	Sup. utile netta mq.	25.00
Area urbana (particella 298 sub. 1) =	Sup. mq.	190.00
Area urbana (particella 509) =	Sup. mq.	145.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Magazzino	25.00	1.1	27.50
Totale delle superfici commerciali utili lorde (arrotondate) = mq.			28.00
Area urbana (quota parte della particella 298 sub. 1)	190.00/2= mq. 95.00		95.00
Area urbana (quota parte della particella 509)	145.00/2= mq. 72.50		72.50
Sommatoria delle aree urbane commerciali mq.			167.50
Sommatoria delle aree urbane commerciali (arrotondata) = mq.			168.00

4- Area urbana

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano T, f. 12 part. 298 sub 1, Cat.F/1)

(ALL. doc. n. 4, 4.1)

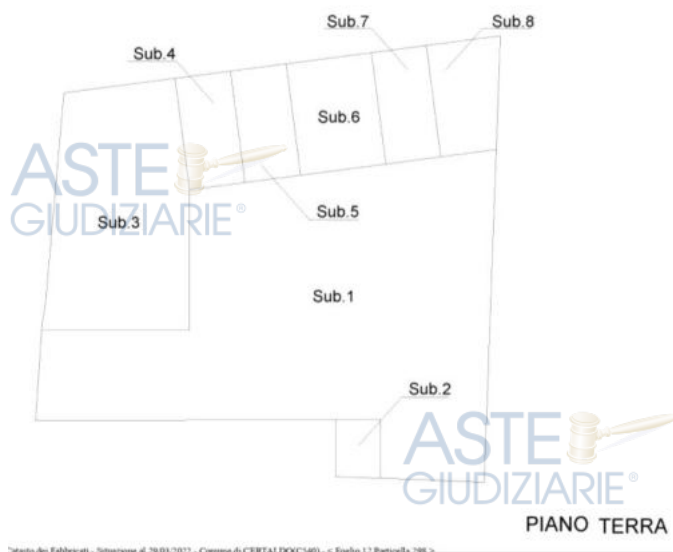
Trattasi di area urbana di circa **mq. 190**, posta al piano sotto-strada prospiciente fabbricato di altra proprietà.

Questa particella, che definirei "strategica" perché assieme alla limitrofa part. 93 sub 509 che è attigua alla pubblica via, danno accesso alle altre particelle in esame, di proprietà dell'esecutato, quali: la part. 298 sub 6 (garage), la part. 93 sub 520 (in comproprietà), e le part. 93 sub 503 (v. cespite n. 3) e 93 sub 519 "fuse".

In quest'ottica ho suddiviso, la particella in esame, ed il suo valore, soltanto tra le due restanti particelle, assegnando alle particelle: 298 sub 6 (garage), 93 sub 503 e 93 sub 519 "fuse" 1/2 (un mezzo) ciascuno della quota e del valore, posto che nella compravendita **(ALL. doc. n. 29)** ai rogiti Notaio Stefano Faucci di Tavarnelle Val di Pesa in data 14 luglio 2011 - repertorio n. 37.910 fascicolo n. 7.921, sia stata ceduta quota parte della particella 298 sub 1.

Questa suddivisione sarà oggetto della costituzione del lotto 4.

Di seguito, procedo ad indicare lo schema grafico di riferimento:



5- **Garage** (posto auto scoperto)

(Proprietà per 1/1, CERTALDO (FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano T, f. 12 part. 298 sub 6 Cat.C/6)

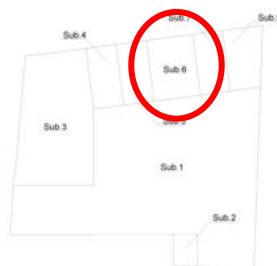
(ALL. doc. n. 5, 5.1)

Trattasi di posto auto scoperto di **mq. 19**, al piano sotto-strada, insiste nella part. 298 sub 1, area urbana di cui detto ampiamente in precedenza, sempre di proprietà dell'esecutato.

L'accesso a questa particella avviene tramite la limitrofa part. 93 sub 509 che è attigua alla pubblica via.

Questa suddivisione sarà presente nella costituzione del lotto 4.

Di seguito, procedo ad indicare i grafici di riferimento:



Posizionamento della particella in esame, inserita nella part. 298 sub. 1



Garage (posto auto scoperto)	Sup. utile netta mq.	19.00
Area urbana (particella 298 sub. 1)	Sup. utile mq.	190.00
Area urbana (particella 509)	Sup. utile mq.	145.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Sup. mq.
Garage – posto auto scoperto	19,00	19.00
Area urbana (quota parte particella 298 sub. 1)	190.00/2= mq. 95.00	95.00
Area urbana (quota parte particella 509)	145.00/2= mq. 72.50	72.50
Sommatoria delle aree urbane commerciali mq.		167.50
Sommatoria delle aree urbane commerciali (arrotondata) = mq.		168.00

6- Area urbana

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano T, f. 12 part. 93 sub 509, Cat.F/1)

(ALL. doc. n. 6, 6.1)

Trattasi di area urbana di circa **mq. 145.**

Detta particella è di collegamento tra la part. 298, anch'essa area urbana, e la via Santa Maria Novella.

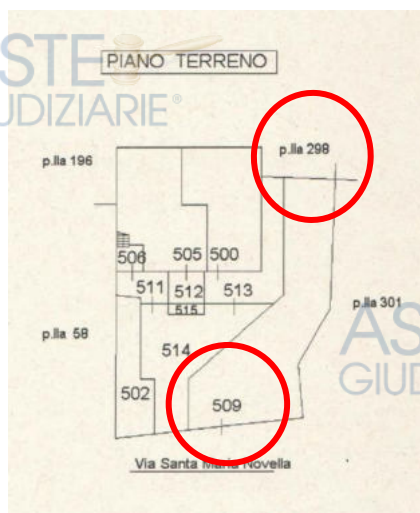
Questa particella, che definirei, anch'essa, "strategica" perché assieme alla particella 298 sub 1 costituisce il collegamento e l'accesso alle altre particelle in esame, di proprietà dell'esecutato, quali: la part. 298 sub 6

(garage), la part. 93 sub 520 (in comproprietà), e le part. 93 sub 503 (v. cespite n. 3) e 93 sub 519 "fuse".

In quest'ottica ho suddiviso, la particella in esame ed il suo valore, soltanto tra le particelle: 298 sub 6 (garage), 93 sub 503 e 93 sub 519 "fuse", pari a ½ (un mezzo) (v. cespite n. 3 e 26) ciascuno della quota e del valore, posto che nella compravendita ai rogiti Notaio Stefano Faucci di Tavarnelle Val di Pesa in data 14 luglio 2011 - repertorio n. 37.910 fascicolo n. 7.921, sia stata ceduta quota parte della particella 298 sub 1.

Questa suddivisione sarà presente nella costituzione del lotto 4.

Di seguito, procedo ad indicare le superfici, anche pertinenziali con lo schema grafico seguente:



7- Area urbana

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano T, f. 12 part. 301, Cat.F/1)

(ALL. doc. n. 7, 7.1)

Trattasi di area urbana di circa **mq. 470**.

Detta particella è attigua alla part. 334 (anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva) e limitrofa alla via Santa Maria Novella.

Questa particella farà parte della costituzione del lotto 5 ed inserita

nella scheda di valutazione del cespite n. 8.

Di seguito, procedo ad individuare il bene con lo schema grafico seguente:



8- Magazzino

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano S1, f. part. 12 sub 334, Cat.C/2)

(ALL. doc. n. 8, 8.1)

Trattasi di resede pertinenziale, di forma irregolare, parte ad uso giardino e parte ad uso ortivo, di **mq. 403**, ove insiste piccolo locale di deposito di circa **mq. 10**.

Il piccolo fabbricato, in muratura e copertura avente struttura in

legno e tegole, si trova in pessimo stato di manutenzione.

L'accesso alla particella avviene tramite la part. 301 (cespite n. 7), antistante e limitrofa alla via pubblica.

L'insieme dei beni costituenti questa particella, unitamente al cespite n. 7 faranno parte della costituzione del lotto 5.

Di seguito, procedo ad indicare la particella con lo schema grafico seguente:



Fabbricato (particella 334)	Sup. utile netta mq.	10.00
Area urbana (particella 301) =	Sup. utile mq.	470.00
Resede pertinenziale (particella 334) =	Sup. utile mq.	<u>403.00</u>
Sommatoria delle aree (urbana e pertinenziale) commerciali mq		873.00
Sommatoria delle aree commerciali – arrotondata = mq.		875.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Fabbricato	10.00	1.1	11.00
Area urbana	mq. 470		470.00
Area pertinenziale	mq. 403		<u>403.00</u>
Sommatoria delle superfici commerciali utile lorda mq			873.00
Sommatoria delle aree commerciali – arrotondata = mq.			875.00

9- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 199, VIGNETO)

(ALL. doc. n. 9)

Appezamento di terreno avente superficie di **2 are e 85 ca** (mq. 285,00) pur avendo classamento "vigneto" è coltivato a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

10- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 203, VIGNETO)

(ALL. doc. n. 10)

Appezamento di terreno avente superficie di **10 ca** (mq. 10,00), pur avendo classamento "vigneto" è coltivato a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

11- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 204, VIGNETO)

(ALL. doc. n. 11)

Appezamento di terreno avente superficie di **33 are e 60 ca** (mq. 3.360,00), pur con classamento "vigneto" è coltivato a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

12- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 205, SEMIN ARBOR)

(ALL. doc. n. 12)

Appezamento di terreno avente superficie di **30 are e 80 ca** (mq. 3.080,00), ha classamento e coltivazione a "seminativo arboreo".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

13- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 206, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 13)

Appezamento di terreno di **1 ara e 70 ca** (mq 170,00), ha classamento e coltivazione a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

14- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 210, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 14)

Appezamento di terreno di **1 are** (mq. 100,00), ha classamento e coltivazione a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

15- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 103, BOSCO CEDUO)

(ALL. doc. n. 15)

Appezamento di terreno di **2 are e 50 ca** (mq. 250,00), ha classamento e coltivazione a "seminativo".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

16- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 104, ULIVETO-VIGNETO)

(ALL. doc. n. 16)

Appezamento di terreno di **54 are e 50 ca** (mq. 5.450,00), pur con classamento "uliveto-vigneto" è coltivato a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

17- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 105, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 17)

Appezamento di terreno di **1 ara e 50 ca** (mq. 150,00), ha classamento e coltivazione a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

18- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 317, VIGNETO)

(ALL. doc. n. 18)

Appezamento di terreno di **13 are e 95 ca** (mq. 1.395,00) pur avendo classamento "vigneto" è utilizzato a "seminativo".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

19- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 319, VIGNETO)

(ALL. doc. n. 19)

Appezzamento di terreno di **10 are e 35 ca** (mq. 1.035,00), pur avendo classamento "vigneto" è coltivato a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

20- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 321, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 20)

Appezzamento di terreno di **5 are e 15 ca** (mq. 515,00), ha classamento e coltivazione a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

21- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 322, VIGNETO)

(ALL. doc. n. 21)

Appezzamento di terreno di **45 are e 10 ca** (mq. 4.510,00), pur con classamento "vigneto" è coltivato a "seminativo".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

22- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 323, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 22)

Appezzamento di terreno di **13 are e 95 ca** (mq. 1.395,00), ha classamento e coltivazione a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

23- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 325, BOSCO CEDUO)

(ALL. doc. n. 23)

Appezamento di terreno di **4 are e 50 ca** (mq. 450,00), ha classamento e coltivazione a "seminativo".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

24- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 331, ULIVETO-VIGNETO)

(ALL. doc. n. 24)

Appezamento di terreno di **49 are** (mq. 4.900,00), pur avendo classamento "uliveto-vigneto" è coltivato a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

25- Terreno

(Proprieta' per 1000/1000, CERTALDO(FI), f. 12 part. 176, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 25)

Appezamento di terreno di **1 ara e 10 ca** (mq. 110,00), ha classamento e coltivazione a "uliveto".

L'accesso avviene tramite da stradella poderale.

26- Magazzino

(Proprieta' per 73/200, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 93 sub 519, Cat.C/2)

(ALL. doc. n. 26, 26.1)

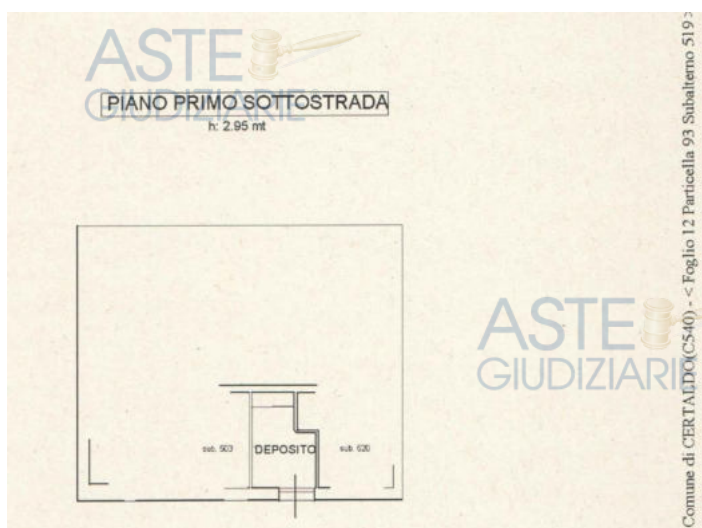
Locale magazzino di superficie utile pari a **mq. 10.00** posto al piano sotto-strada inserito in fabbricato di altra proprietà.

Trattasi di unità immobiliare "fusa", di fatto, con altra particella attigua e precisamente la part. 93 sub. 503 (rif. n. **3** nella presente relazione), ove le due particelle (part. 93 sub 503 e part. 93 sub. 519) costituiscono l'intero.

L'accesso a detto locale è condiviso con il cespite di cui alla part. 93 sub. 503 (rif. n. **3** nella presente relazione).

Si precisa che questa "fusione", di fatto, si è resa necessaria perché la particella in esame è la sola ad avere ingresso.

Di seguito, procedo ad indicare le superfici, nette e lorde, oltre a quelle pertinenziali, rilevate o calcolate, inerenti al bene, di cui al presente punto, anche con lo schema grafico seguente:



Magazzino (piano sotto-strada)	Sup. utile netta mq.	10.00
Area urbana (particella 298 sub. 1) =	Sup. mq.	190.00
Area urbana (particella 509) =	Sup. mq.	145.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Magazzino	10.00	1.1	11.00
Area urbana (quota parte particella 298 sub 1)	190.00/2= mq. 95.00		95.00

Area urbana (quota parte particella 509)	145.00/2= mq. 72.50	72.50
Sommatoria delle aree urbane commerciali mq.		167.50
Sommatoria delle aree urbane commerciali- arrotondate = mq.		168.00

27- Fabbricato

(Proprieta' per 73/200, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 93 sub 520, Cat.C/2)

(ALL. doc. n. 27, 27.1, 29)

Locale di superficie utile pari a **mq. 15.00** posto al piano sottostrada facente parte di fabbricato di altra proprietà. Con ingresso indipendente.

L'accesso avviene dalla particella 298 sub 1, definita quale area urbana, sempre di proprietà dell'esecutato.

Si precisa che questo locale è stato oggetto, di compravendita, al signor XXXXXXXXXXX per la quota di 635/1000, ai rogiti Notaio Stefano Faucci di Tavarnelle Val di Pesa in data 14 luglio 2011 - repertorio n. 37.910 fascicolo n. 7.921 (ALL. doc. n. 29)

Di seguito, procedo ad indicare le superfici, nette e lorde, oltre a quelle pertinenziali, rilevate o calcolate, inerenti al bene, di cui al presente punto, anche con lo schema grafico seguente:



Magazzino (piano sotto-strada)

Sup. utile netta mq. 15.00

Calcolo della superficie, commerciale, ragguagliata:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Magazzino (<i>quota parte 365/1000</i>)	$15.00/1000 \times 365 = 5.48$	1.1	6.028
Sommatoria delle aree urbane commerciali mq.			6.028
Sommatoria delle aree urbane commerciali (arrotondate) = mq.			6.00

28- Terreno

(Proprietà per 1/2, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 147, ULIVETO)

(ALL. doc. n. 28)

Appezamento di terreno di **1 ara e 75 ca** (mq. 175,00), pur avendo classamento "uliveto" è, praticamente limitrofo al marciapiede sulla pubblica via, classificabile e valutabile a parere del sottoscritto quale "area urbana", confermato anche dal CDU richiesto presso il Comune di Certaldo che lo descrive " ricade nella viabilità esistente" **(ALL. doc. n. 31)**.

In ogni caso, assegnerò per la quota di proprietà, il valore relativo.

5 - provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'immobile;

Alla data del sopralluogo tutti i beni, escluso il **n. 27**, in comproprietà con il signor XXXXXXXXXXX di cui già ampiamente relazionato in risposta al quesito 3, risultano nella disponibilità dell'esecutato, quanto al bene di cui al **n. 1** è da egli occupato quale abitazione.

6 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...:

Dalla natura dei beni in esame posso affermare che su di essi non grava nessun vincolo di natura condominiale.

- altri pesi o limitazioni d'uso;

Non ricorre

7 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque **non saranno opponibili all'acquirente**

A tutto il giorno 1 aprile 2022 sul bene risultano le seguenti formalità (**All. 30 – Visure ipotecarie**):

- **ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Euro 160.000,00 (centosessantamila/00) di cui Euro 80.000,00 (ottantamila/00) in linea capitale, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (codice fiscale 00651990582), in ordine ad atto di mutuo ai rogiti Notaio Bruno Morgigni di Prato in data 1° marzo 2002 - repertorio n. 55.127, formalità iscritta a Volterra il giorno 6 marzo 2002 Registro Particolare n. 347, **non rinnovata e pertanto perenta**;

- **ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00) di cui Euro 180.000,00 (centottantamila/00) in

linea capitale, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (codice fiscale 00651990582), in ordine ad atto di mutuo ai rogiti Notaio Bruno Morgigni di Prato in data 25 giugno 2003 - repertorio n. 61.272, formalità iscritta a Volterra il giorno 1° luglio 2003 Registro Particolare n. 1.236, gravante sui beni immobili descritti ai nn. 1 e 2.
Il predetto Istituto ha eletto domicilio presso la propria sede in Roma - Via Vittorio Veneto n. 119;

- **ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (centomila/00) di cui Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) in linea capitale, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castelfiorentino (codice fiscale 00657440483), in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 27 dicembre 2012 - repertorio n. 128.379 fascicolo n. 18.718, formalità iscritta a Volterra il giorno 31 dicembre 2012 Registro Particolare n. 1.222, gravante sull'immobile descritto al n. 1, nonché su altri immobili ed altro soggetto non relativi alla presente consulenza tecnica.

Il predetto Istituto ha eletto domicilio presso la propria sede (non indicato alcun indirizzo); ora BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A. con sede in Firenze - Viale Antonio Gramsci n. 34;

- **ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 D.P.R. n. 602/1973 per la complessiva somma di Euro 162.352,04 (centosessantaduemilatrecentocinquantadue/04) di cui Euro 81.176,02 (ottantunmilacentosettantasei/02) in linea capitale, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze (codice fiscale 03078981200), in ordine ad atto amministrativo emesso in data 10 maggio 2013, formalità iscritta a Volterra il giorno 16 maggio 2013 Registro Particolare n. 489, gravante sui beni immobili descritti dal n. 1 al n. 7 e dal n. 9 al n. 23.

Il predetto Servizio Riscossione Tributi ha eletto domicilio in Firenze - Viale Matteotti n. 16;

- **ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00) di cui Euro 36.850,00 (trentaseimilaottocentocinquanta/00) in linea capitale, a favore del Signor LAPENTA Luca (Firenze 4 dicembre 1976 - codice fiscale LPN LCU 76T04 D612P), in ordine a sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Firenze in data 9 aprile 2013, formalità iscritta a Volterra il giorno 3 giugno 2014 Registro Particolare n. 477, gravante su tutti i beni immobili.

Il predetto Signor Luca Lapenta ha eletto domicilio presso lo studio dell'Avv. Matteo Marroncini in San Casciano in Val di Pesa (FI) - Via Morrocchesi n. 17;

- **ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (centomila/00) di cui Euro 51.028,60 (cinquantunomilaventotto/26) in linea capitale, a favore dei Signori GORI Giancarlo (Rocca San Casciano 2 febbraio 1961 - codice fiscale GRO GCR 61B02 H437Y) e DI LORENZO Antonella (Firenze 30 gennaio 1963 - codice fiscale DLR>NNL 63A70 D612R) in ordine ad ordinanza di condanna al pagamento ex art. 702 ter comma V c.p.c. emessa dal Tribunale di Siena in data 4 aprile 2016, formalità iscritta a Volterra il giorno 9 marzo 2017 Registro Particolare n. 307, gravante su tutti i beni immobili.

I predetti Signori Giancarlo GORI ed Antonella DI LORENZO hanno eletto domicilio presso lo studio dell'Avv. Matteo Marroncini in San Casciano in Val di Pesa (FI) - Via Morrocchesi n. 17;

- **pignoramento immobiliare** a favore del Signor LAPENTA Luca (Firenze 4 dicembre 1976 - codice fiscale LPN LCU 76T04 D612P), giusto verbale debitamente notificato in data 29 gennaio 2021 Cron. 595/2021, formalità

trascritta a Volterra il giorno 4 marzo 2021 Registro Particolare n. 1.302,
gravante su tutti i beni immobili.

*Richiedente: Avv. Matteo Marroncini con studio in San Casciano in Val di
Pesa (FI) - Via Morrocchesi n. 17.*

**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**

Dalla natura dei beni in esame posso affermare che su di essi non
grava alcuna spesa di gestione fissa, possono esserci spese relative alla
manutenzione ordinaria, che non sono quantificabili.

**9 - verificare la regolarità edilizia e urbanistica.....,
controlli la possibilità di sanatoriae gli eventuali costi della
stessa.....**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio
edilizia/urbanistica del Comune di Certaldo, ho verificato che:

- il bene di cui alla scheda n. 1 (appartamento)_è stato edificato in
forza della Licenza edilizia n. 3531 del 22/12/1976.

- i beni di cui alla scheda n. 3, 26, 27 sono stati interessati dalla SCIA
prot. N. 17945 del 16/9/11 con comunicazione di fine lavori prot. N. 2499
del 13/2/12.

e

SCIA prat. N. 319/11 per frazionamento locale cantina e modifiche esterne.

9 - indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato:

Sulla scorta delle verifiche effettuate e delle valutazioni tecniche, al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, all'attualità, dei beni esaminati, espongo il metodo di stima, tenuto conto:

La superficie commerciale degli immobili è costituita dalla superficie lorda, ovvero comprensiva della superficie di calpestio e dello spessore delle murature, che è stata calcolata, dal rilievo effettuato, come riportato nella tabella riepilogativa delle superfici.

Per quanto riguarda le aree scoperte (le terrazze, l'area esterna di pertinenza dell'abitazione) saranno computate come superfici ragguagliate.

Quanto ai terreni la loro area è quella indicata nelle visure catastali, mentre per la loro qualità ho indicato, nelle schede specifiche, quella rilevata e prevalente.

- che la superficie commerciale dei fabbricati è valutata come lorda, (ovvero comprensiva della superficie di calpestio e dello spessore delle murature) per i dati specifici rimando alle schede dei vari cespiti ove sono riportate le relative superfici.

- che i beni indicati nell'atto di pignoramento, sono stati individuati in **più lotti** in quanto essi hanno le caratteristiche per essere divisi in più lotti.

Nella composizione degli **8 lotti**, per la loro vendibilità, ho tenuto conto:

della localizzazione, dell'indipendenza dei beni, nonché delle quote di proprietà dell'esecutato.

- che la stima del valore dei fabbricati è stata fatta assumendo quale elemento unitario il metro quadro di superficie commerciale lorda;

- che:

- per i fabbricati e loro pertinenze esclusive ed anche in condivisione, ho operato con il ragguaglio delle superfici.

- per le aree urbane e per i terreni agricoli, ho valutato il loro valore al costo a H/mq. Per quanto alla particella di cui alla scheda n. 8 ho fatto una valutazione dettata dalla qualità delle colture e dalla mia esperienza.

- che il metodo di stima seguito per la valutazione è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo, ovvero nello stimare il bene per confronto con altri immobili **simili** trattati recentemente nel mercato immobiliare della zona;

- che la localizzazione dei beni è in zona carente di servizi e di collegamenti con il centro cittadino, di cui è frazione, zona questa, per le informazioni ricevute, non molto appetibile dal punto di vista commerciale;

- che i beni alla data del sopralluogo sono nella disponibilità dell'esecutato, tranne il **n. 27** che è stato oggetto di compravendita (di cui in precedenza) quindi ai fini della valutazione, i terreni saranno considerati e valutati liberi; l'abitazione e i fabbricati di cui ai **nn. 1, 2, 3, 5, 8, 26**

saranno considerati e valutati come occupati;

a) che, per quanto allo stato di manutenzione e conservativo riscontrato in fase di sopralluogo, l'abitazione e quelli ad uso deposito è indicato come "normale";

b) che per gli ulteriori fabbricati, è stato considerato come "scadente";

- che, negli ultimi anni, nonostante la situazione economica in generale, ha determinato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari, nonostante ciò, in particolare nella zona, si realizzano prezzi che si discostano sensibilmente dalle stesse quotazioni OMI. In ogni caso, nel corso della stima opererò comunque un significativo valore di sconto in detrazione;

- che le quotazioni immobiliari, sono state rilevate attraverso un'analisi di mercato mirata ad accertare i prezzi a cui immobili simili sono stati venduti;

- che, relativamente ai beni in esame, da un'indagine eseguita presso le agenzie immobiliari locali, per immobili di simili caratteristiche e stato di manutenzione e terreni nell'area di interesse, i valori sono riferiti al mq per i fabbricati e ad ettaro per i terreni, come di seguito:

- fabbricati compresi tra € 1.200,00 e € 1.500,00;

- per le zone agrarie: i terreni coltivati a uliveto da €/H 22.000,00 a €/H 23.000,00, per quelli a carattere seminativo da €/H 15.000,00 ad €/H 17.000,00, per l'orto irriguo €/H 60.000,00 ad €/H 70.000,00

Le quotazioni OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) relativamente alla zona R1/extraurbana per l'anno 2021 e dei

VAM (Valori agricoli medi) per la zona agraria n. 6 – di cui fa parte il Comune di Certaldo- valori dell'anno 2019), indicano i seguenti valori:

- per i terreni:

- coltivati a uliveto da €/H 22.464,00, quelli a carattere seminativo da €/H 16.428,00 ad €/H 42.671,00 (a seconda se seminativo arborato, irriguo, ecc.), orto irriguo €/H 63.647,00;

- per i fabbricati, i valori sono compresi:

- per le abitazioni tra €/mq 950,00 e €/ 1.400,00

- per i fabbricati commerciali tra €/mq. 450.00 ed €/mq 900.00

In relazione alle considerazioni anzidette, ritengo ragionevole,

assegnare i seguenti valori:

- per i terreni:

- coltivati a uliveto ad €/H 21.000,00, quelli a pascolo arborato (per similitudine) €/H 2.100,00, quelli a carattere seminativo da €/H 40.000,00, orto irriguo €/H60.000,00; per l'area urbana €/mq 10,00.

- per i fabbricati, il valore per l'abitazione €/mq 1.200,00 e per i fabbricati commerciali tra €/mq. 500.00 ed €/mq 900.00, secondo la qualità del bene.

Per cui applicando le direttive del provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate, che indica i criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati, ove si stabilisce la chiara correlazione dei tre elementi fondamentali, quali: la superficie commerciale calcolata secondo la Norma UNI 10750 (**sc**), il valore unitario (**vu**) e il coefficiente di merito (**cm**) con gli indici relativi alle caratteristiche dell'immobile - (**V= sc*vu*cm**;) -.

Pertanto, per il calcolo del valore degli immobili, procedo come di seguito:

- dai dati desunti e da quanto precedentemente indicato, adotto i coefficienti di ragguglio indicati nelle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili, relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e del fabbricato.

COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Di seguito, nella **Tab. 3** sono indicati: il numero del lotto, le quote di proprietà, le schede di riferimento, precedentemente esplicitate, di ogni particella ad esso assegnata, oltre che la loro identificazione catastale.

Tab. 3

LOTTO n.	QUOTE PROPRIETA'	SCHEDE DI RIFERIMENTO n.	CATASTO	Foglio	particella	sub
1	1/1	1 28	F	12	177 e 178, 147	2
2	1/1	2	F	12	177	3
3	1/1	9, 10, 11, 12, 13, 14, 25	T	12	199, 203, 204, 205, 206, 210, 176	
4	1/1 73/200	4 e 5 6 3 26 27	T F F F F	12	298 509 93	1 e 6 -- 503 519 520
5	1/1	7 8	T F	12	301 334	
6	1/1	15, 18, 19, 20, 21, 22, 23	T	14	103, 317, 319, 321, 322, 323, 325	
7	1/1	16, 17	T	14	104, 105	
8	1/1	24	T	14	331	

A seguire, le specifiche per ogni lotto e la sua valorizzazione.

Costituito dai beni di cui alle schede:

1- Appartamento ad uso civile abitazione,

(Proprietà per 1/1) CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 89 Piano T-1, f. 12 part. 177 sub 2
graffata alla part. 178, Cat.A/2)

28- Terreno

(Proprietà per 1/2, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 147, ULIVETO)

TIPOLOGIA	1234	1,00
VETUSTA'	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Civili	1,00
MANUTENZIONE	Buona	1,03
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
SERVIZI IGIENICI	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
CONDIZIONATORE	Assente	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
FINISTRATURE	Doppi vetri	1,00
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
ESPOSIZIONE	Doppia/ordinaria	1,00
COEFFICIENTE DI MERITO		0,85

Coefficiente di merito, per l'appartamento

Calcolo del valore dei beni facenti parte del lotto

Per calcolare il valore dell'appartamento procedo ad applicare la

formula: $VR = sc \cdot vu \cdot cm$

dove

VR = valore dell'immobile espresso in €

Sc = sommatoria della superficie commerciale

vu = valore unitario commerciale espresso in mq.

cm = coefficiente di merito dell'immobile

Come di seguito, ho proceduto a calcolare le superfici, commerciali, ragguagliate:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Appartamento <i>part. 177 sub 2 graffata alla part. 178</i>	136.85	1.19	162.85
Terrazze e pianerottolo	35.00	0.30	10.50
Giardino esclusivo <i>part. 178</i>	170.00	0.10	17.00
Area urbana <i>part. 147 (quota di ½ di proprietà)</i>	175.00/2= 87,50	0.10	8,75
Sommatoria della superficie commerciale utile lorda mq.			199,10
Sommatoria della superficie commerciale utile lorda (arrotondata) = mq.			200.00

Applico, quindi i relativi valori alla formula indicata, oltre al prezzo assegnato, per cui il valore di mercato sarà pari a:

$$VR = \text{mq } 200,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0.85 = \text{€ } 204.000,00 \text{ che è il}$$

valore di mercato stimato dell'intero bene, libero.

Poiché il bene, al momento del sopralluogo risultava occupato, opero una detrazione del 5% pari ad € 10.200,00 sul valore anzidetto e pertanto si ottiene il valore di € 193.800,00 che è il **valore di mercato del bene, occupato**, che arrotondato si hanno **€ 194.000,00 (Euro Centonovantaquattromila/00).**

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922 indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato, pari al 5 %, sul valore calcolato del bene occupato, pertanto:
il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, **è pari ad**
€ 194.000,00 – 5% pari ad € 9.700,00 = ad **€ 184.300,00**, che, arrotondato

si hanno **€ 185.000,00 (Euro Centottantacinquemila/00) quale prezzo a base d'asta.**

LOTTO N. 2

Costituito dai beni di cui alla scheda:

1- Garage

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA Piano S1, f. 12 part. 177 sub 3 Cat. C/6

Per calcolare il valore del bene procedo ad applicare la formula:

$$VR = sc \cdot vu \cdot cm$$

dove

VR= valore dell'immobile espresso in €

Sc= sommatoria della superficie commerciale

vu= valore unitario commerciale espresso in mq.

cm= coefficiente di merito dell'immobile

Come di seguito ho proceduto a calcolare le superfici, commerciali, ragguagliate:

Riferimento	S.U. mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq.
Autorimessa	68.00	1.1	74.80
Piazzale a comune	450.00/2= mq. 225.00	0.2	45.00
Sommatoria della superficie commerciale utile lorda mq			119.80
Sommatoria della superficie commerciale utile lorda – arrotondata = mq.			120,00

applico i relativi valori alla formula oltre al prezzo indicato per il bene, per cui il valore di mercato sarà pari a:

$$VR = mq \ 120,00 \times €/mq \ 900,00 = \text{€ } 108.000,00 \text{ che è il } \underline{\text{valore di}}$$

mercato stimato dell'intero bene, libero.

Poiché il bene, al momento del sopralluogo risultava **occupato**,
opero una detrazione del 5% pari ad € 5.400,00 sul valore anzidetto e
pertanto si ottiene il valore di € 102.600,00 che è il **valore di mercato del
bene, occupato**.

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922
indico un ulteriore, prudentiale, abbattimento del valore finale di mercato,
pari al 5 %, sul valore calcolato del bene occupato, pertanto:
il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, **è pari ad**
€ 102.600,00 – 5% pari ad € 5.130,00 = ad **€ 97.470,00** che, arrotondato si
hanno **€ 98.000,00 (Euro Novantottomila/00) quale prezzo a base
d'asta**.

LOTTO N. 3

Costituito dai beni di cui alle schede:

9- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 199)

10- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 203)

11- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 204)

12- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 205)

13- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 206)

14 Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 12 part. 210)

25 Terreno

(Proprietà per 1000/1000, CERTALDO(FI), f. 12 part. 176)

RIF. SCHEDA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE €/H	TOTALE €
9	2 are e 85 ca	uliveto	21.000,00	598,50
10	10 ca	uliveto	21.000,00	21,00
11	33 are e 60 ca	uliveto	21.000,00	7.056,00
12	30 are e 80 ca	seminativo	28.000,00	12.320,00
13	1 ara e 70 ca	uliveto	21.000,00	357,00
14	1 ara	uliveto	21.000,00	210,00
25	1 ara e 10 ca	uliveto	21.000,00	231,00
Valore del lotto €				20.793,50
Valore del lotto – arrotondato per eccesso = €				21.000,00

Il valore di mercato sarà pari a:

€ 21.000,00 (EuroVentunomila/00) che è il **valore di mercato**
stimato dell'intero bene, libero.

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922
indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato,
pari al 5 %, sul valore calcolato del bene libero, pertanto:

il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, è pari ad

€ 21.000,00 – 5% pari ad € 1.050,00 = ad **€ 19.950,00** che arrotondato si

hanno **€ 20.000,00 (Euro Ventimila/00) quale prezzo a base d'asta.**

LOTTO N. 4

Costituito dai beni di cui alle schede:

4- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano T, f. 12 part. 298 sub 1, Cat.F/1)

5- Garage

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano T, f. 12 part. 298 sub 6, Cat.C/6)

6- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano T, f. 12 part. 93 sub 509, Cat.F/1)

3- Magazzino

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 93 sub 503, Cat.C/2)

26- Magazzino

(Proprietà per 73/200, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 93 sub 519, Cat.C/2)

27- Magazzino

(Proprietà per 73/200, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano S1, f. 12 part. 93 sub 520, Cat.C/2)

RIF. SCHEDA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE €/H	TOTALE €
4	95,00 mq (in quota parte per cespite scheda 5 e 3)	Area urbana	10,00 €/mq	950,00
5	19 mq.	Garage	150,00 €/mq	2.850,00

		scoperto		
6	72,50 mq (<i>in quota parte per cespite scheda 5 e 3</i>)	Area urbana	10,00 €/mq	725,00
3	28.00	magazzino	600,00 €/mq	16.800,00
26	10.00 (quota parte)	magazzino	600,00 €/mq	6.000,00
27	6,0 (quota parte)	magazzino	600,00 €/mq	3.600,00
Valore del lotto €				30.625,00
Valore del lotto (arrotondato) = €				31.000,00

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922 indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato, pari al 5 %, sul valore calcolato del bene libero, pertanto:

il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, **è pari ad** € 31.000,00 – 5% pari ad € 1.550,00 = ad **€ 29.450,00** che, arrotondato ad **€ 30.000,00 (Euro Trentamila/00) quale prezzo a base d'asta.**

LOTTO N. 5

Costituito dai beni di cui alle schede:

7- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. 101 Piano T, f. 12 part. 301, Cat.F/1)

8- Terreno orticolo con piccolo fabbricato

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI) VIA SANTA MARIA NOVELLA n. SNC Piano S1, f. part. 12 sub 334,

Cat.C/2)

RIF. SCHEDA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE €/H	TOTALE
7	470,00	Area urbana	10,00€/mq	4.700,00
8	403	Orto con piccolo fabbricato rurale	60,00 €/mq	24.180,00
Valore del lotto €				28.880,00
Valore del lotto (arrotondato) = €				29.000,00

Il valore di mercato sarà pari a:

€ 29.000,00 (EuroVentinovemila/00) che è il **valore di mercato**

stimato dell'intero bene, libero.

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922

indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato, pari al 5 %, sul valore calcolato del bene libero, pertanto:

il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, è **pari ad**

€ 29.000,00 – 5% pari ad € 1.450,00 = ad **€ 27.550,00** che, arrotondato si

hanno **€ 28.000,00 (Euro Ventottomila/00)** quale **prezzo a base d'asta,**

dell'intero.

LOTTO N. 6

Costituito dai beni di cui alle schede:

15- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 103)

18- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 317)

19- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 319)

20- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 321)

21- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 322)

22- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 323)

23- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 325)

RIF. SCHEDA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE €/H	TOTALE
15	2 are e 50 ca	seminativo	2.100,00	1.000,00
18	13 are e 95 ca	seminativo	28.000,00	5.800,00
19	10 are e 35 ca	uliveto	21.000,00	2.173,50
20	5 are e 15 ca	uliveto	21.000,00	1.081,50
21	45 are e 10 ca	seminativo	28.000,00	18.040,00
22	13 are e 95 ca	uliveto	21.000,00	2.929,50
23	4 are e 50 ca	seminativo	2.100,00	1.800,00
Valore del lotto €				32.824,50
Valore del lotto (arrotondato) = €				33.000,00

Il valore di mercato sarà pari a:

€ 33.000,00 (Euro Trentatremila/00) che è il valore di mercato

stimato dell'intero bene, libero.

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922

indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato,

pari al 5 %, sul valore calcolato del bene libero, pertanto:

il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, **è pari ad**

€ 33.000,00 – 5% pari ad € 1.650,00 = ad **€ 31.350,00** che, arrotondato si

hanno **€ 32.000,00 (Euro Trentaduemila/00)** quale prezzo a base

d'asta.

LOTTO N. 7

Costituito dai beni di cui alle schede:

16- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 104)

17- Terreno

(Proprietà per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 105)

RIF. SCHEDA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE €/H	TOTALE
16	54 are e 50 ca	uliveto	21.000,00	11.445,00
17	1 ara e 50 ca	uliveto	2.100,00	315,00
Valore del lotto €				11.760,00
Valore del lotto (arrotondato) = €				12.000,00

Il valore di mercato sarà pari a:

€ 12.000,00 (EuroDodicimila/00) che è il **valore di mercato**
stimato dell'intero bene, libero.

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922

indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato,
pari al 5 %, sul valore calcolato del bene libero, pertanto:

il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, è **pari ad**
€ 12.000,00 – 5% pari ad € 600,00 = ad **€ 11.400,00**, arrotondato si hanno
€ 11.500,00 (Euro Undicimilcinquecento/00) quale prezzo a base
d'asta.

LOTTO N. 8

Costituito dai beni di cui alla scheda:

24- Terreno

(Proprieta' per 1/1, CERTALDO(FI), f. 14 part. 331)

RIF. SCHEDA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE €/H	TOTALE
24	49 are	uliveto	2.100,00	10.290,00
Valore del lotto (arrotondato)=				€ 11.000,00

Il valore di mercato sarà pari a:

€ 12.000,00 (EuroDodicimila/00) che è il valore di mercato

stimato dell'intero bene, libero.

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922

indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato,

pari al 5 %, sul valore calcolato del bene libero, pertanto:

il **valore di mercato**, nelle condizioni all'atto del sopralluogo, **è pari ad**

€ 11.000,00 – 5% pari ad € 550,00 = ad **€ 10.450,00**, arrotondato si hanno

€. 10.500,00 (Euro Diecimilacinquecento/00) quale prezzo a base

d'asta.

SCHEDA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI LOTTI

LOTTO n.	VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO €	VALORE DI MERCATO DEL BENE OCCUPATO €	PREZZO A BASE D'ASTA €
1	204.000,00	194.000,00	185.000,00
2	108.000,00	102.600,00	98.000,00
3	21.000,00	---	20.000,00
4	31.000,00	---	30.000,00
5	29.000,00	---	28.000,00
6	33.000,00	---	32.000,00
7	12.000,00	---	11.500,00
8	11.000,00	---	10.500,00

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni

Dalla mia esperienza, confermata da informazioni ricevute da varie agenzie immobiliari della zona, che, di recente, hanno effettuato vendite nella stessa zona di simili tipologie di immobili, al prezzo indicato, dalle caratteristiche dell'immobile e dalla sua posizione, posso, ragionevolmente, asserire che **i beni esaminati**, per la posizione, la tipologia e per lo stato dei luoghi, **non hanno grande appetibilità sul mercato.**

se il compendio pignorato può essere diviso

Il compendio pignorato ha le caratteristiche per essere **diviso in più lotti**, infatti sono stati indicati **n. 8 lotti**.

– indicare il **regime impositivo della vendita** nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.)

Trattandosi di privato, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

13 - effettuare un riepilogo riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)

In risposta al quesito riassumo quelli che sono i beni relativamente ai lotti individuati, indicando la posizione catastale, le quote di proprietà e lo stato al momento del sopralluogo, come di seguito:

Lotto n.	Descrizione	Catasto	Stato di occupazione
1	<i>Appartamento ad uso civile abitazione</i> <i>Terreno - proprietà. 1/2</i>	<i>f. 12 part. 177 sub 2 graffata alla part. 178, Cat.A/2)</i> <i>f. 12 part. 147</i>	occupato
2	<i>Garage</i>	<i>f. 12 part. 177 sub 3 Cat. C/6</i>	occupato
3	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 199</i>	libero
	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 203</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 204</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 205</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 206</i>	
	<i>Terreno</i> <i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 210</i> <i>f. 12 part. 176</i>	
4	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 298 sub 1, Cat.F/1</i>	libero
	<i>Garage</i>	<i>f. 12 part. 298 sub 6, Cat.C/6</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 93 sub 509, Cat.F/1</i>	
	<i>Magazzino</i>	<i>f. 12 f. 12 part. 93 sub 503, Cat.C/2</i>	
	<i>Magazzino</i> <i>Magazzino - proprietà. 73/200</i>	<i>f. 12 part. 93 sub 519, Cat.C/2</i> <i>f. 12 part. 93 sub 520, Cat.C/2</i>	
5	<i>Terreno</i>	<i>f. 12 part. 301, Cat.F/</i>	libero
	<i>Terreno (orticolo con piccolo fabbricato)</i>	<i>f. part. 12 sub 334, Cat.C/2</i>	
6	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 103</i>	libero
	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 317</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 319</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 321</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 322</i>	
	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 323</i>	
7	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 325</i>	Libero – (pro quota)
	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 104</i> <i>f. 14 part. 105</i>	
8	<i>Terreno</i>	<i>f. 14 part. 331</i>	libero

In ottemperanza all'incarico ricevuto rimetto la presente consulenza tecnica, attestando che:

- la presente relazione, oltre a copia degli allegati acquisiti nel corso delle operazioni peritali, i cui originali sono conservati a cura del CTU, viene depositata sulla piattaforma del PCT, di cui una copia della Relazione epurata dei dati sensibili.
- di aver provveduto ad inviare copia della relazione depositata tramite raccomandata a.r. al debitore.

Io sottoscritto CTU nella convinzione di avere sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti, rimango a disposizione dell'Illustrissimo G.E. e ringrazio per la fiducia accordatami.

Firenze 04-04-2022

Il CTU Arch. Gaspare Grisolia

Si allegano (n. 43 documenti):

ALL 1 – 121772
ALL 1.2 - PLANIMETRIA ABITAZIONE
ALL 2 – 121773
ALL 2.1 - PLANIMETRIA AUTORIMESSA
ALL 2.2 - PLANIM
ALL 3 - 1293503 - fusa con 519
ALL 3.1 - F. 12 P.LLA 93 SUB 503
ALL 4 - 122981 - area urbana
ALL 4.1
ALL 5 -122986
ALL 5.1
ALL 6 -1293509
ALL 6.1 - F. 12 P.LLA 93 – SUBALTERNI
ALL 7 – 12301
ALL 7.1 - ESTRATTO DI MAPPA
ALL 8 -12334
ALL 8.1 12334
ALL 9 -12199
ALL 10-12203
ALL 11 – 12204
ALL 12 – 12205

ALL 13 – 12206

ALL 14 – 12210

ALL 15 – 14103

ALL 16 – 14104

ALL 17 – 14105

ALL 18 – 14317

ALL 19 – 14319

ALL 20 – 14321

ALL 21 – 14322

ALL 22 – 14323

ALL 23 – 14325

ALL 24 – 14331

ALL 25 – 12176

ALL 26 - 1293519 - fusa con 503

ALL 26.1 - F. 12 P.LLA 93 SUB 519

ALL 27 – 1293520

ALL 27.1 - F. 12 P.LLA 93 SUB 520

ALL 28 – 12147

ALL 29 - Atto Faucci

ALL 30 - VISURE IPOTECARIE

ALL 31 – CDU

ALL 32 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL 33 – TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI