



TRIBUNALE di FIRENZE

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Procedimento 5/2022 RG



CTU Ing. Andrea LOMBARDI

Premessa

Il sottoscritto ingegnere Andrea LOMBARDI con studio in Firenze via G Modena 6 cap. 50121 LIBERO PROFESSIONISTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n.603/A, all'udienza del 14 novembre 2019 è stato nominato dalla SVI "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare a margine conferendo allo stesso il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

A) *Il Giudice ordina all'Esperto*

*I - di esaminare i documenti depositati ex art 567, Il co., c.p.c (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed ei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore*

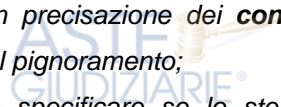
*II - di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata AR al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio operazioni con invito di consentire la visita dell'immobile*

*III - di accedere all'immobile - secondo le modalità esplicitate nel verbale di giuramento - unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data con le seguenti regole di base: avvisare con raccomandata AR il debitore della data e ora del sopralluogo*

**IV - di rispondere al seguente quesito**

provveda a:

- 1. Identificare** i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;
- Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)



3. *Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*

4. *Fornire una sommaria **descrizione** dei beni, 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'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale 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 cc anche a seguito di confronto con il custode. Se occupato dal debitore indicare se egli 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:*

- *domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni*
- *debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 disp.att.cc.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti edificabili o diritti di prelazione*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e dell'eventuale trascrizione*
- *altri pesi o limitazioni d'uso*

7. *Verificare l'esistenza di **formalità** vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa) 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 la presenza 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 della 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** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza o del permesso di costruire o della sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 dpr 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 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 46Vco.dpr 380/01 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa 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 cpc della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali ecc,

11. indicare il **prezzo a 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 cc 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 specificando le ragioni;**

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

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

9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita ove di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti riportando lo stato dell'immobile (libero/occupato)
14. 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 libero occupato e quello a base d'asta**,
  - fotografie esterne ed interne nonché la relativa planimetria
  - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)
15. di effettuare almeno 30 giorni prima dell'udienza il deposito per via telematica di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili completa di foto planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, dopo il deposito telematico, copia integrale cartacea e una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato a mezzo raccomandata AR depositando attestazione di invio
16. presentare se necessario tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 cpc.

#### LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previa comunicazione dell'incarico al creditore precedente in data 06/10/2022 le operazioni peritali sono di fatto iniziate il 13/06/2022 ed hanno avuto i seguenti riscontri

In data 06 giugno 2022 nomina CTU

In data 13 giugno 2022 accettazione dell'incarico

In data 13 Giugno 2022 presso Agenzia del Territorio per acquisire estratti di mappa, F.53, 54 e 63 descrittivi delle particelle oggetto di pignoramento (Allegato 2)

in data 06 Ottobre 2022 invio raccomandata A/R al creditore precedente al debitore; comunicazione al curatore Is.Ve.G (Allegato 1)

In data 19 Ottobre 2022 sopralluogo con curatore Is.Ve.G redigendo dello stesso apposito verbale e raccogliendo documentazione fotografica (Allegato 3)

#### ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

##### Punto I –Esame dei documenti depositati

I documenti depositati sono stati acquisiti con accesso al PdA telematico del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari. Il CTU ha riscontrato che in data 24/01/2022 - RG/RP 466/359 - [REDACTED] pignoramento del 22/12/2021 notificato a mezzo posta il 03/01/2022 relativo ai beni Castelfiorentino descritti in catasto terreni dello stesso comune ed elencati in Atto di pignoramento e nella certificazione notarile come di seguito: in **Foglio 63** p.lle 151, 156, 163, 205, 3, 5, 7, 8, 10, 15, 152, 157, 2, 207, 4, 6, 70, 9; in **Foglio 53** p.lle 1360, 1407, 1405, 1359, 1363, 1392, 1406, 1408; in **Foglio 54** p.lle 97, 101; in **Foglio 53** p.lle 1368, 1411,1412,1413, in **Foglio 63** p.lle 153, 14. Elenco riordinato in tabella con superficie qualità e destinazione di Regolamento urbanistico (Allegato 4)

In data 18/01/2022 è stata depositata "istanza di vendita" dall

[REDACTED] sui beni pignorati, come sopra elencati.

In data 17/03/2022 è stata depositata certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico ipotecari ventennali (art 567 cpc e art 1 L 302/98) per il ventennio alla data del 24/1/2022.

Al riguardo si rileva sono state omesse le trascrizioni di una Convenzione e sua variante – RP/RG 6882/11238 del 19/02/2002 e 2644/4234 del 8/6/2009 con il Comune di Castelfiorentino legata al Piano attuativo IUC2 per la cessione dei terreni relativi alle opere di urbanizzazione.

Situazione puntualizzata più avanti

Punto II – *Comunicazione scritta dell'incarico al debitore e al creditore procedente e della data inizio operazioni*

Comunicazione effettuata con raccomandate A/R in data 06/10/2022

[REDACTED] o e fissazione data sopralluogo per il 19 Ottobre 2022 (Allegato.1)

Punto III – *Accessibilità all'immobile pignorato*

Come comunicato con Racc. AR del 6/10/2022, il giorno 19/10/2022 (data fissata per il sopralluogo, alle 9.00, alla presenza di delegato Is.Ve.G. è stato effettuato il sopralluogo (Allegato 3) rilevando oltre la presenza di opere di urbanizzazione completate e insistenti sulle particelle del F. 53 p.lle 1405, 1412, 1413 viabilità e parcheggio come riportato in Verbale di sopralluogo, la sostanziale rispondenza – a motivo della natura dei beni, esclusivamente terreni - tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi e lo stato di incolto dei terreni residuali di area di cava connessa allo stabilimento Silap non oggetto di pignoramento. Si è redatta una documentazione fotografica. La successiva verifica presso gli uffici comunali ha chiarito che le opere di urbanizzazione sopracitate sono parte della previsione di lottizzazione denominata IUC2 (Intervento Unitario Completamento) presentata da [REDACTED] completata a meno di un lotto – indicato come lotto A - , oggetto della presente procedura, con opere di urbanizzazione ultimate e collaudate ma non ancora prese in carico dal Comune e con Convenzione scaduta.

Punto IV - *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato*

**1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;**

**Identificazione** I beni oggetto del pignoramento sono ubicati tra via Montemaggiori e via del Bersaglio; costituiscono un complesso di terreni con un piccolo annesso rurale privo di valore, praticamente senza soluzione di continuità disposti attorno allo stabilimento ex Silap – F.54 p.lla

[REDACTED] (Allegato 5 ) - estesi fino alla collina edificata di Montemaggiori. In buona sostanza i terreni si possono considerare suddivisi in due raggruppamenti corrispondenti a due diverse previsioni di Regolamento Urbanistico identificate con Schede (allegato 6) rispettivamente IURP2 – Intervento Unitario Recupero Produttivo; terreni incolti marginali allo stabilimento ex Silap – e

IUC2 Intervento Unitario Completamento; terreni corrispondenti a un lotto non realizzato e alle relative opere di urbanizzazione.

**Catasto** Per comodità di lettura e a motivo della destinazione urbanistica delle particelle pignorate, destinazione che le raggruppa nei due ambiti sopradetti, di seguito e con riferimento all'Allegato 5 si elencano le singole particelle con la loro qualificazione catastale e urbanistica (Allegato 4 tabella)

I beni figurano in conto a [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento sono descritti come di seguito:

*Catasto terreni Castelfiorentino*

*Scheda IUC2*

*F.53 p.Ila1359 Seminativo classe 3 Superficie are10 ca13 RD € 3.66 RA € 3.14*

*F.53 p.Ila1411 Seminativo classe 4 Superficie are 8 ca 90 - RD € 1.84 RA € 1.61*

*F.53 p.Ila1412 Seminativo classe 4 Superficie are 1 ca 30 - RD € 0.27 RA € 0.23*

*F.53 p.Ila1413 Seminativo arborato classe 4 Superficie are 2 ca 22 RD € 0.46 RA € 0.34*

*F.53 p.Ila1405 Seminativo classe 3 Superficie are 24 ca 42 - RD € 8.83 RA € 7.57*

*F.53 p.Ila1406 Seminativo classe 3 Superficie are 1 ca 18 RD € 0.43 RA € 0.37*

*F.53 p.Ila1407 Seminativo classe 3 Superficie ca 82 - RD € 0.30 RA € 0.25*

*Totale 48.97*

*Scheda IURP2*

*F.53 p.Ila1363 Seminativo arborato classe 4 Superficie are 82 ca 70 - RD € 17.08 RA € 12.81*

*F.53 p.Ila1392 Seminativo arborato classe 4 Superficie are 28 ca 38 - RD € 5.86 RA € 4.40*

*F.53 p.Ila1360 Seminativo classe 4 Superficie are 20 ca 50 - RD € 4.23 RA € 3.71*

*F.53 p.Ila1408 Seminativo arborato classe 4 Superficie are 35 ca 69 RD € 7.37 RA € 5.53*

*F.53 p.Ila1368 Uliveto classe 2 Superficie are 10 ca 30 RD - € 2.93 RA € 3.19*

*F.54 p.Ila101 Seminativo classe 3 Superficie are 20 ca 70 - RD £ 14.490 RA £ 12.420*

*F.54 p.Ila97 Seminativo arborato classe 3 Superficie are 22 ca 60 - RD £ 15.820 RA £ 11.300*

*F 63 p.Ila 3 Seminativo arborato classe 5 Superficie are 24 ca 90 - RD £ 4.980 RA £ 3.735*

*F 63 p.Ila 4 Seminativo classe 4 Superficie are 16 ca 10 - RD £ 6.440 RA £ 5.635*

*F 63 p.Ila 5 Seminativo classe 4 Superficie are 1 ca 80 - RD £ 720 RA £ 630*

*F 63 p.Ila 10 Seminativo arborato classe 5 Superf. h 1 are 43 ca 70 - RD £ 28.740 RA € 21.560*

*F 63 p.Ila 2 Seminativo classe 4 Superficie are 78 ca 00 - RD £ 31.200 RA £ 27.300*

*F 63 p.Ila 6 Seminativo classe 4 Superficie h 3 are 94 ca 30 - RD £ 157.720 RA £ 138.005*

*F 63 p.Ila 163 Seminativo arborato classe 5 Superficie are 11 ca 20 - RD £ 2.240 RA £ 1.680*

*F 63 p.Ila 9 Pascolo Superficie are 10 ca 70 - RD £ 1.070 RA £ 535*

*F 63 p.Ila 14 Seminativo classe 4 Superficie are 96 ca 50 - RD £ 38.600 RA £ 33.775*

*F 63 p.Ila 156 Seminativo classe 4 Superficie are 67 ca 10 - RD £ 26.840 RA £ 23.485*

*F 63 p.Ila 157 Pascolo Superficie are 11 ca 10 - RD £ 1.110 RA £ 555*

*F 63 p.Ila 15 Seminativo arborato classe 4 Superficie are 56 ca 80 - RD £ 22.720 RA £ 17.040*

F 63 p.lla 8 Seminativo classe 4 Superficie are 72 ca 70 - RD £ 29.080 RA £ 25.445  
 F 63 p.lla 70 Seminativo classe 4 Superficie h 1 are 15 ca 20 - RD £ 46.080 RA £ 40.320  
 F 63 p.lla 151 Seminativo classe 4 Superficie h 1 are 5 ca 00 - RD £ 42.000 RA £ 36.750  
 F 63 p.lla 207 Seminativo classe 4 Superficie h 3 are 33 ca 10 - RD £ 113.240 RA £ 116.585  
 F 63 p.lla 7 Pascolo Superficie are 16 ca 90 - RD £ 1.690 RA £ 845  
 F 63 p.lla 152 Seminativo classe 4 Superficie are 20 ca 70 - RD £ 8.280 RA £ 7.245  
 F 63 p.lla 153 Ente urbano Superficie are 1 ca 30  
 F 63 p.lla 205 Seminativo arborato classe 4 Superficie are 9 ca 90 - RD £ 3.960 RA £ 2.970

Totale Ha 18.07.87

Qualità dominante Seminativo – Superficie totale pignorata Ha 18.56.84

La destinazione urbanistica è riportata CDU rilasciato dal Comune di Castelfiorentino prot 18637 del 10/10/2022 (Allegato 6)

**Da controllo effettuato presso ARTEA Regione Toscana nessuna delle particelle risulta iscritta nei registri alla data del 17/2/2023**

**Corrispondenza** sussiste corrispondenza tra i dati catastali in atti di conservazione e quelli indicati nel pignoramento.

**2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)**

L'atto di pignoramento immobiliare, su richiesta [redacted] notificato in data 03/01/2022 è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio Pubblicità Immobiliare con nota RG/RP [redacted]

Come sopra indicato il pignoramento si riferisce alla intera proprietà delle particelle [redacted] proprietà per 1/1 .

**3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**

Per quanto attiene ai beni oggetto di pignoramento essi sono pe [redacted] in forza dei seguenti atti pubblici:

[redacted] itto il 12/3/2012

[redacted] snc quanto alla p.lla 1413 del F.53

[redacted] quanto alla p.lla 1368 del F. 53

[redacted] trascritto il 21/6/2006

[redacted] quanto alla p.lla 1411, 1412 ex 122 del F. 53

[redacted] trascritto il 28/5/2002

[redacted] in liquidazione quanto alla altre unità immobiliari.

**4. Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**DESCRIZIONE** I beni oggetto del pignoramento sono un insieme di terreni senza soluzione di continuità, ubicati tra la valletta di Rio Vallone e la collina di Montemaggiori sul margine sud-ovest del centro urbano di Castelfiorentino. I terreni, disposti attorno alla ex Silap all'interno del perimetro dell'edificio ed estesi circa 18 ettari, sono in parte edificabili e in parte destinati a diverse tipologie di verde, da quello privato a quello di tutela ambientale. Più puntualmente i terreni, come più avanti descritto in - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (Allegato 6) - sono interessati da due Strumenti Attuativi denominati IURP 2 (Intervento Unitario Recupero Produttivo) e IUC 2 (Intervento Unitario Completamento) individuati in Regolamento Urbanistico e definiti in due Schede Attuative (Allegato 6).

**La parte della Scheda IURP2** riguarda un intervento di recupero dell'ex stabilimento Silap e prevede l'ampliamento dello stabilimento con possibilità di cambio destinazioni ad: Artigianato, Direttivo, Commerciale, Ricettivo a condizione. La quota dei terreni pignorati relativa alla Scheda IURP2 – vedi punto 1 - concorre alla formazione della Superfici Territoriale dell'intervento con: porzioni di Superficie Fondiaria rappresentati dalle particelle F.53 p.lle 1360, 1408,1392; F 54 p.la 97 F.63 p.lle 2 e 6 e porzioni di Verde di tutela e/o di schermatura; rispettivamente estesi circa **(misurazioni effettuate su mappe catastali e di Regolamento Urbanistico)** mq 2971 di Superficie Fondiaria Sf, ha 2.29.90 di Verde Tutela, ha 6.76.00 Verde privato alberato e ha 7.62.78 Agricoli; tutti marginali alla p.la 377 ex Silap (Allegato 7)

La previsione della scheda è parte della pianificazione urbanistica indirizzata al recupero dello stabilimento dismesso con cambio di destinazione e parametri urbanistici fissati in un rapporto di copertura del 50% (esistente e ampliato) e 5% di area a parcheggi. La previsione, nei cinque anni di validità per l'attuazione della previsione di piano, non ha avuto riscontro, talché la normativa urbanistica vigente dispone che il Comune possa non rinnovare la previsione. Circostanza questa che influenza – come più avanti specificato nella parte estimativa - la definizione di probabili valori dei terreni in esame

**La parte della Scheda IUC2** riguarda una lottizzazione approvata con n 44/2005 e variante 09/2009 finalizzata al completamento dell'edificio sulla via di Montemaggiori con la definizione di cinque lotti per altrettanti edifici bi-tri familiari da realizzare su St di 6097.44 mq per una volumetria complessiva di 4500 mc pari a 900 mc per lotto (allegato 9 tav 3 e tav OOUU), opere di urbanizzazione primaria e secondaria compreso tratto della stessa via da realizzare in proprio con cessione delle aree al Comune (allegato 9) come definito nella Convenzione e sua variante trascritte RP/RG 6882/11238 del 19/02/2002 e 2644/4234 del 8/6/2009 ed entrambe scadute Più puntualmente il lotto rimasto da edificare – Lotto A bi-familiare - è praticamente rappresentato dalla p.la 1359 e 1406 di mq 1131, in Regolamento urbanistico contrassegnato con lettera A di intervento diretto essendo realizzate tutte le opere di urbanizzazione che il Comune ha collaudate in data 6/7/2016 e per le quali non è ancora stato redatto atto di

trasferimento. Le particelle da cedere al Comune sono le p.lle 1405, 1412, 1413. (allegato 9 OOUU) Si segnala altresì che le p.lle 1405, 1412,1413 originano per frazionamento dalle p.lle 116,120,172 sulle quali grava servitù di passo pedonale e carraio costituita per atto [REDACTED]

**CONTESTO** La zona nella quale si collocano i beni pignorati è quella della immediata periferia del capoluogo tra lo stabilimento ex Silap e la collina edificata di Montemaggiori. Nelle vicinanze la zona edificata lungo la SP 4. La viabilità si sviluppa lungo la direttrice principale SP 4 La morfologia del contesto è in parte pianeggiante attorno allo stabilimento ex Silap e in parte in leggera depressione salendo sulla collina di Montemaggiori

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO** In Regolamento Urbanistico l'area interessata dalle particelle pignorate è interna al perimetro edificato; le particelle hanno diversa destinazione urbanistica come risulta dal Certificato rilasciato dal Comune in data 10/10/2022 prot. 18637 (Allegato 6 -7) riportato in tabella (Allegato 4).

L'utilizzazione ammessa è quella Residenziale per la Scheda IUC2 e quella Artigianale/Commerciale/Direzionale/Ricettiva per la Scheda IURP2.

**5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati.....**

I beni sono liberi in proprietà della Elios Immobiliare e non risultano occupati da terzi.

**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:.....**

- L'area è interessata da vincoli di natura urbanistica ascrivibili alla definizione di fasce di verde di Tutela sia di natura agricola che di natura paesaggistica periurbana zona E5

- Sulle particelle del F 53 derivate per frazionamento dalle p.lle 116, 120 e 172 grava servitù di passo carraio e pedonale costituita per atto [REDACTED]

- Le p.lle 1405,1412,1413 devono essere cedute al Comune per Convenzione e sua variante trascritte RP/RG 6882/11238 del 19/02/2002 e 2644/4234 del 8/6/2009 ed entrambe scadute per opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione IUC2

**7. Verificare l'esistenza di formalità vincoli ed 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 al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura**

La certificazione ipotecaria depositata in atti copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento- 24/1/2022 con tutte le formalità iscritte sui beni oggetto di pignoramento riportate nella Certificazione notarile

Dalla documentazione allegata al fascicolo: Certificazione notarile del 14/3/2022 depositata e dalla personale ispezione T29410 del 6/10/2022 e T161984 DEL 14/2/2023 non risultano ULTERIORI formalità trascritte sui beni oggetto di pignoramento (Allegato 8 ISPEZIONE)

**8. indicare l'importo annuo delle spese fisse 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 ai beni pignorati**

Non risultano quote da corrispondere né previsioni di spese straordinarie.

**9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.**

L'intervento di Scheda IURP2 non è attuato e i beni pignorati sono terreni circostanti lo stabilimento non interessati da trasformazioni urbanistiche precedenti

La lottizzazione di cui alla Scheda IUC2 interessa la particelle 1359 1406 – Lotto A – sul quale è previsto intervento diretto per residuo della lottizzazione con presenza di opere di urbanizzazione collaudate ma ancora attuato passaggio a Comune delle p.lle 1405, 1412, 1413 come da Convenzione del 2005

**La regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento e la loro corretta rappresentazione catastale risulta pertanto verificata**

**10. indicare il valore di mercato sia libero che occupato con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali è fatto riferimento**

I beni oggetto della procedura esecutiva, così come descritti al Capo 4 della presente relazione, raggruppati nelle due Schede di intervento sono sommariamente riassunti come segue:

**Scheda IUC2** Lottizzazione estesa mq 6097.44, Parcheggio pubblico mq 490.63, Verde pubblico mq 662.70, Volumetria 4500 mc Lotti 5 di mc 900 ciascuno.(Allegato 9 Tav 3 – OOUU da cedere).

Le particelle pignorate sono quelle della viabilità parcheggi e quella del lotto residuo p.lla 1359 di mq 1013 e p.lla 1406 di mq 118 riferimento Tabella in Allegato 4

**Scheda IURP2** Recupero ampliamento ex Silap. La scheda prevede la perimetrazione di un area attorno a ex Silap articolata in:

- **Superficie territoriale** costituita dalle particelle F.53 p.1361 (parte) mq 340, p.1360 mq 2.050, p.1408 mq 3.569, p.1392 (parte) mq 953, p.1363 (parte) mq 675; F 54 p.377 mq 106.064; F.63 p. 2 (parte) mq 2.765, p.97 (parte) mq 1.930 per un totale **St = mq 120.278**
- **Superficie fondiaria** fabbricati esistenti e piazzali **Sf = mq 106.064** (p.lla 377) – mq 10.477 (schermatura) – mq 5342 (barriera verde) + mq 2971 (extra p.lla 377) = **mq 93.216**
- **Superficie coperta** fabbricati esistenti **Sc = mq 25.476**
- Superficie copribile 50% della Sf

- Superficie parcheggi pubblici 5% della St

Le particelle pignorate, con riferimento alla Tabella in Allegato 4 e all'Allegato 7 Tavola legenda sono:

- Edificabile mq 2.971
- Verde schermatura mq 10.948
- Verde Privato di Tutela mq 67.600
- Agricole Marginali di Tutela mq 10.940
- E5 Tutela paesaggistica periurbana mq 12.050
- Agricole mq 76.278

Mercato locale e il procedimento estimativo

La particolare stagnazione del mercato e la continua caduta dei valori spinge, nella ricerca di un probabile valore da assegnare ai beni, verso una "ordinarietà" da individuare tra le quotazioni elaborate da diversi soggetti del settore, e gli annunci immobiliari compravendite di immobili simili. Vendite che per altro mostrano recentemente una assai scarsa ripresa e spesso sono influenzate da parametri estranei all'ordinarietà.

Nel Comune di Castelfiorentino sono al momento presenti circa 1200 annunci. Mediamente in Castelfiorentino il prezzo richiesto per abitazioni collinari terra tetto (desunto dagli annunci di agenzie) si attesta su valori medi di €/mq 2.500,00 abbastanza in linea con i dati OMI (Allegato 10) che segnalano per immobili simili al 2 sem 2022 €/mq 2.250,00 e che si ritiene di adottare arrotondato cautelativamente a €/mq 2.200,00. Per abitazioni in centro la quotazione media per identica tipologia si attesta su €/mq 1.700,00 omogeneo al dato OMI di €/mq 1.900,00

Ancora dagli annunci immobiliari nell'area di Castelfiorentino le offerte di terreni agricoli edificabili oscilla tra 70 e 100€/mq. Per i non edificabili si attestano su parametri tra 7,00 e 16,00 €/mq riferito ad appezzamenti di terreno di limitata estensione e pertanto non utilizzabili nel caso in esame a motivo della dimensione dei terreni con destinazione agricola o pianificata non edificabile. Pertanto si farà riferimento per le aree non edificabili ai valori agricoli medi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate che per la Regione 6 (allegato 10) e per la qualificazione catastale prevalente di seminativi indica un valore di €/ha 17.000,00 circa.

Il procedimento estimativo si differenzia in relazione allo stato di previsione della utilizzazione dei beni oggetto della presente stima. Più precisamente per i terreni edificabili ricompresi in IUC2 – lottizzazione residenziale in completamento - si utilizzerà il metodo a valore di trasformazione. Per i terreni edificabili ricompresi in IURP2 in ragione di una possibile generica destinazione e della dimensione dell'intero intervento rispetto all'entità del bene in valutazione, si è scelto di fare ricorso a una riduzione percentuale del valore determinato per i terreni edificabili di IUC 2. L'entità della riduzione si ritiene di doverla desumere dalla variazione percentuale dei valori tra localizzazione residenziale collinare e commerciale centro urbano pari a  $2.200,00/1.400,00 = 1.57$  circa 50% di riduzione . La riduzione percentuale appare vieppiù condivisibile a motivo di un identico costo di costruzione e di un identico utile finanziario legato

alla marginalità di localizzazione delle due diverse entità e alla incertezza del mantenimento di un previsione non attuata e scaduta.

Per i terreni – attualmente incolti - che interessano la previsione di incerto mantenimento dell'IURP2, a motivo della loro diversa destinazione urbanistica si ritiene di dover fare riferimento ai Valori Agricoli Medi della coltura prevalente per le aree Agricole e per quelle dette Marginali di tutela o in vincolo E5 panoramiche periurbane; mentre per le aree a verde privato e per quelle di schermatura dell'intervento di recupero della ex Silap, si ritiene di fare riferimento al metodo di stima Monoparametrica che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione a causa dell'incertezza per l'assenza di un mercato che regoli i meccanismi di offerta e domanda e la mancanza dell'informazione relativa all'effettiva fruizione. Per questi motivi, per la stima delle aree verdi urbane si propone il metodo di stima monoparametrica sopra citata che prevede di rettificare il riferimento a valori agricoli medi (Allegato 10) con un coeff da 1 a 3 volte il valore agricolo medio a seconda della localizzazione, rispettivamente da periferica a centrale, per una futura possibilità di una loro diversa destinazione che le rendano appetibili ad altri scopi.

In ragione dell'appetibilità che i beni possono avere sul mercato, appetibilità che a pare del CTU è rivolta a una ristretta domanda in relazione alla diversa situazione urbanistica dei beni pignorati, si ritiene opportuno suddividere il complesso dei beni pignorati in tre diversi lotti omogenei corrispondenti a:

1. Terreni edificabili ricompresi nella lottizzazione IUC2,
  2. Complesso di terreni in parte edificabili e in parte di tutela ricompresi nella previsione, non attuata e scaduta, IURP2 recupero ampliamento ex Silap,
  3. Complesso di terreni ricadenti in ambiti di tutela e agricoli intorno a IURP2
- e differenziare, in ragione delle osservazioni svolte nello sviluppo della CTU, la riduzione per la formazione del prezzo a base d'asta rispettivamente nel 10 - 20 e 15%

Quantificazione delle unità immobiliari

**1. LOTTO TERRENO EDIFICABILE INTERVENTO IUC2**

TERRENI EDIFICABILI f 53 P.IIa 1359 1406 mq 1131 dell'IUC2 – completamento di una lottizzazione estesa mq 6047.44 suddivisa in 5 lotti per fabbricati terra tetto bi-tri familiari di 900 mc per una volumetria complessiva di 4500 mc. Superficie commerciale che tenga conto degli spazi comuni e di quelli non quantificabili urbanisticamente, derivata dal rapporto tra cubatura e numero di piani pari a mq 1780

Valutazione a valore di trasformazione

Il procedimento estimativo per il probabile valore di mercato all'attualità del bene - considerato libero - deriva dal probabile valore di mercato del prodotto edilizio diminuito: del costo per la sua costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dell'utile finanziario secondo la formula

$$V_{\text{iniziale}} = V_{\text{finale}} - [K_{\text{cost}} + \text{OU} + \text{P}] / (1+r)^n$$

P profitto finanziario, r il saggio industriale n durata trasformazione

Il  $V_{\text{finale}}$  viene ricavato da una stima sintetica comparativa diretta che, utilizzando il parametro a mq sopra indicato in €/mq 2.200,00, porta, sull'intero intervento al seguente risultato

$V_{\text{finale}}$  Valore finale dell'intera realizzazione

Parametro a mq di superficie commerciale €/mq 2.200,00

Superficie commerciale mq 1.780\*€/mq 2.200,00 = € 3.916.000,00

Probabile valore finale di mercato all'attualità della lottizzazione  $V_{\text{finale}}$  € 3.916.000,00

$K_{\text{cost}} + \text{OU} + \text{P}$  Probabile costo di intervento

Probabile costo di costruzione €/mc 500,00\*4500 mc =2.250.000,00

Oneri urbanizzazione desunto da parametri tabelle Comune €/mc 100,00\*4500= 450.000,00

Profitto finanziario 12% di € 3.916.000,00 = 470.000,00 in ct. essendo la percentuale variabile da 10 a 25% secondo localizzazione

Saggio investimento industriale corrente 8% anni 2

Costo di trasformazione  $K = [K_{\text{cost}} + \text{OU} + \text{P}]$

$K = 2.250.000,00 + 450.000,00 + 470.000,00 = 3.170.000,00$

$V_a = [3.916.000,00 - 3.170.000,00] / (1 + 0,08)^2 = 637.600,00$  valore intera area lottizzazione

V quota pignorata sole p.lle 1359, 1406 mq 1131 = 637.600,00/6097,44\*1131 = 118.000,00 in ct

Pari a €/mq 104,00 perfettamente in linea con valori sopra riportati

**Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili (più probabile valore di mercato) alla data del pignoramento**

**PROBABILE VALORE LOTTO 1 € 118.000,00**

## 2. LOTTO TERRENO EDIFICABILE E VERDE TUTELA - INTERVENTO IURP2

- TERRENI EDIFICABILI Identificati in (rif tabella Allegato 4-7) F.53 p.lle 1360 parte, 1408 parte, F 54 p.lle 97 parte F 63 p.lle 2 parte e 6 parte per un totale di mq 2971
- TERRENI SCHERMATURA Identificati in (rif tabella allegato) F.53 p.lle 1363-1392-1360-1408 parte, F 54 p.lle 97 parte F 63 p.lle 3 - 6 parte per un totale di mq 10.948
- TERRENI VERDE PRIVATO TUTELA Identificati in (rif tabella allegato) F.53 p.lle 1363 - 1392-1368 parte F 54 p.lle 97 parte F 63 p.lle 3-4-5-10, p.lle 2-6-163-8 parte per un totale di mq 67.600 pari a ha 6.76.00

### Valutazione

Terreni edificabili per quanto specificato a Paragrafo "Procedimento estimativo", il probabile valore dei terreni risulterebbe di €/mq 104\*0,50\*2971 = 154.492,00. A criterio peritale essendo la previsione cancellabile per mancata attuazione nel quinquennio - come previsto dalla legge regionale - si ritiene di mediare tale valore con quello dei terreni a Verde Privato

di Tutela e Schermatura collegati all'intervento IURP2 (vedi paragrafo successivo) per i quali è individuato un probabile valore di € 200.000,00/78.500= 2.55 €/mq che mediato con €/mq 104.00\*0.50= determina

€/mq  $[52+2.55]/2 =$  €/mq 27,27\*2971mq = 81.034,00 in ct € 81.000,00

Terreni Verde Privato Tutela e Schermatura

L'insieme dei terreni è esteso circa mq 67.600+10.948 =78.548 pari a ha 7.85.00 tutti con qualifica di seminativi a meno di uliveto di mq 530

Stima Monocratica - Valore Agricolo Medio (dati OMI) €/ha 17.000,00 coeff 1.5

Conteggio €/ha 17.000,00\*7.85ha\*1.5 = € 200.175,00

**Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili (più probabile valore di mercato) alla data del pignoramento**

**PROBABILE VALORE LOTTO 2 € 281.000,00**

**3. LOTTO TERRENI AGRICOLI DI MARGINE E TUTELA - E5 PANORAMICO PERIURBANO - AGRICOLI**

- TERRENI AGRICOLI MARGINE TUTELA Identificati in (rif tabella Allegato 4-7) F.53 p.Ila 1368 parte;F 63 p.Ia 163-9 parte, p.Ila14, p.Ila 156-157 parte, p.Ila 15, p.Ila 8 parte per un totale di mq 10.940
- TERRENI AGRICOLI E5 PERIURBANI Identificati in (rif tabella Allegato 4-7) F.54 p.Ila 101 parte;F 63 p.Ia 6 parte, p.Ila70-151-207 parte, per un totale di mq 12.050
- TERRENI AGRICOLI Identificati in (rif tabella Allegato 4-7) F.54 p.Ila 97 parte;F 63 p.Ile 6-9 parte,14,156-157-8-70-151-207 parte, 7-152-153-205 per un totale di mq 76.278

Superficie totale Lotto terreni fuori IURP2 in ha 1.09.40+1.20.50+7.62.78 = 9.92.68

Probabile valore €/ha 17.000,00\*9.93 =168.810,00

**Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili (più probabile valore di mercato) alla data del pignoramento liberi disponibili**

**PROBABILE VALORE LOTTO 3 € 168.000,00**

**11. Il prezzo a base d'asta**

**1. LOTTO TERRENO EDIFICABILE INTERVENTO IUC2**

VALORE A BASE ASTA € 106.000,00 (diconsi euro centoseimila/00)

**2. LOTTO TERRENO EDIFICABILE E VERDE TUTELA - INTERVENTO IURP2**

VALORE A BASE ASTA € 225.000,00 (diconsi euro duecentoventicinquemila/00)

**3. LOTTO TERRENI AGRICOLI**

VALORE A BASE ASTA € 143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00)

**12.** Per quanto esposto al paragrafo Mercato locale e in considerazioni estimative alle quali si rimanda i beni sono da ritenere in parte di normale appetibilità e in parte di difficile collocazione. Considerazione che ha suggerito di raggrupparli in tre diversi lotti sufficientemente omogenei. Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero.

Il regime fiscale, per quanto rilevabile anche dall'atto di acquisto, prevede assoggettamento ad IVA in regime di reverse charge con imposta fissa di registro, imposta ipotecaria del 3% e

## 1. SCHEDA UNITA' IMMOBILIARI

### LOTTO TERRENO EDIFICABILE in INTERVENTO IUC2

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Lotto edificabile di completamento di Piano Attuativo IUC2 – Intervento Unitario Completamento – lottizzazione residenziale
ESTREMI CATASTALI	F . 53 plla 1359 seminativo classe 3 superficie are 10 ca 13 RD €3.66 RA €3.14; p.lla1406 seminativo classe 3 superficie are 1 ca 18 RD €0.43 RA €0.37
ESTREMI URBANISTICI	Lottizzazione convenzionata n 44/2005 e successiva variante
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 106.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobili liberi

## 2. SCHEDA UNITA' IMMOBILIARI

### LOTTO TERRENO EDIFICABILE E VERDE TUTELA - INTERVENTO IURP2

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso di terreni in parte edificabile e in parte destinato a verde di schermatura e tutela in IURP2 Intervento Unitario Recupero produttivo ex Silap
ESTREMI CATASTALI	TERRENI EDIFICABILI Identificati in F.53 p.lle 1360 parte, 1408 parte, F 54 p.la 97 parte F 63 p.lle 2 parte e 6 parte per un totale di mq 2971 TERRENI SCHERMATURA Identificati in F.53 p.lle 1363-1392-1360-1408 parte, F 54 p.la 97 parte F 63 p.lle 3 - 6 parte per un totale di mq 10.948 TERRENI VERDE PRIVATO TUTELA Identificati in F.53 p.lle 1363 - 1392-1368 parte F 54 p.la 97 parte F 63 p.lle 3-4-5-10, p.lle 2-6-163-8 parte per un totale di mq 67.600 pari a ha 6.76.00
ESTREMI URBANISTICI	Previsione di Regolamento urbanistico non attuata e scaduta
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 225.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobile libero

### 3.SCHEDA UNITA' IMMOBILIARI

#### LOTTO TERRENO AGRICOLO – DI MARGINE – E5 PERIURBANO

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso di terreni destinati a verde privato di tutela, terreni in area E5 periurbana paesaggistica, terreni agricoli
ESTREMI CATASTALI	TERRENI AGRICOLI MARGINE TUTELA Identificati in (rif tabella allegato) F.53 p.IIa 1368 parte;F 63 p.Ia 163-9 parte, p.IIa14, p.IIa 156-157 parte, p.IIa 15, p.IIa 8 parte per un totale di mq 10.940 TERRENI AGRICOLI E5 PERIURBANI Identificati in (rif tabella allegato) F.54 p.IIa 101 parte;F 63 p.Ia 6 parte, p.IIa70-151-207 parte, per un totale di mq 12.050 TERRENI AGRICOLI Identificati in (rif tabella allegato) F.54 p.IIa 97 parte;F 63 p.IIe 6-9 parte,14,156-157-8-70-151-207 parte, 7-152-153-205 per un totale di mq 76.278 Sup tot Lotto terreni fuori IURP2 in ha 1.09.40+1.20.50+7.62.78 = 9.92.68
ESTREMI URBANISTICI	Previsione di Regolamento urbanistico non attuata e scaduta
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 143.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobile libero

La documentazione fotografica costituisce allegato 3, la schede sopra l'allegato 11  
A seguito del deposito a mezzo piattaforma P.C.T. di copia originale e copia epurata, nei termini si provvede al deposito in Cancelleria di copie cartacee dello stesso documento integrale ed epurata. Si provvede ad inviare copia all'esecutato in quanto non costituito  
Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 16 pagine dattiloscritte con mezzi informatici incluse le SCHEDE (Allegato 11) anche separate.  
ALLEGATI

1. Ricevute ritorno comunicazione inizio operazioni
2. Estratti mappa visure
3. Verbali di sopralluogo doc fotografica
4. Tabella dati catastali e Urbanistici
5. Tavola Particelle e Regolamento Urbanistico
6. Schede Regolamento Urbanistico e CDU
7. Tavola zone di RU
8. Verifica ipotecaria attuale
9. Tavole 3-4 Lottizzazione IUC2
10. Valori OMI- Agenzia Entrate
11. Schede Lotti

In fede

Firenze 20 febbraio 2023

Consulente tecnico ufficio  
Ing Andrea LOMBARDI

