

Geometra David Braccini

Via M. Malibran, 37 – 50127 Firenze

Tel/Fax. 0550944374 – Cell. 3473209787

C.F. BRC DVD 73M06 D612L – P.IVA 06038470487



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Esecuzione Immobiliare n° 62/2024**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**c/**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**

**Piena Proprietà**, su Unità Immobiliari ad uso abitazione agricola, su Unità Immobiliare ad uso locale agricolo, n° 2 aree urbane e n° 2 appezzamenti di terreno posti nel Comune di Gambassi Terme (FI) – Frazione Pillo Località La Palazzina – Strada Provinciale 4 Volterrana s.n.c. – piano seminterrato/terreno.



**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**



**C.T.U.: Geometra David Braccini**



# TRIBUNALE DI FIRENZE

## Esecuzione Immobiliare n° 62/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

Il sottoscritto Geometra David Braccini, con studio in Via M. Malibran, 37 Firenze, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 4237/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 0149,

### NOMINATO

C.T.U. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, per rispondere ai seguenti quesiti:

“Provveda a

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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;*avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto*



e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi 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 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 calpestabili in mq. eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli

dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, comma 3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode, Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 urbanistici, 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 e 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 gravante 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 vincoli 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 delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare 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 del d.p.r. 6 giugno 2011, 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 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 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 le 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;

12. bis indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando le difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

degli elementi indicati nella documentazione tecnica e dalle certificazioni ipocatastali tratte dal fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare, forniti:

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA dei beni sotto indicati, così individuati:

**Piena Proprietà**, su Unità Immobiliare ad uso abitazione agricola, su Unità Immobiliare ad uso locale agricolo, n° 2 aree urbane e n° 2 appezzamenti di terreno posti nel Comune di Gambassi Terme (FI) – Frazione Pillo Località La Palazzina – Strada Provinciale 4 Volterrana s.n.c. – piano seminterrato/terreno.



## INDICE QUESITI

- |     |   |         |
|-----|---|---------|
| 1)  | Identificazione del bene                | Pag. 8  |
| •   | Confini                                 | Pag. 8  |
| •   | Dati catastali                          | Pag. 8  |
| •   | Corrispondenza con Pignoramento         | Pag. 9  |
| •   | Estremi atto di pignoramento            | Pag. 9  |
| •   | Estremi atto di provenienza             | Pag. 9  |
| 2)  | Descrizione dei beni                    | Pag. 10 |
| 3)  | Stato di possesso                       | Pag. 16 |
| 4)  | Elencazione gravami a carico acquirente | Pag. 16 |
| 5)  | Elencazione gravami a carico procedura  | Pag. 17 |
| 6)  | Situazione Condominiale                 | Pag. 18 |
| 7)  | Situazione urbanistica e amministrativa | Pag. 19 |
| 8)  | Valore Immobili                         | Pag. 20 |
| a)  | valore di mercato                       | Pag. 26 |
| b)  | prezzo a base d'asta                    | Pag. 26 |
| 9)  | Valore Immobili in caso di comproprietà | Pag. 27 |
| a)  | valore quota                            | Pag. 27 |
| b)  | divisibilità                            | Pag. 27 |
| c)  | valore ai fini fiscali                  | Pag. 27 |
| 10) | Regime impositivo vendita               | Pag. 27 |
| 11) | Riepilogo                               | Pag. 27 |

## 1. Identificazione dei beni

### Confini:

Le Unità Immobiliari oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa confinano con:

via Volterrana, Sub. 508 della P.IIa 31 (bene comune non censibile), P.IIa 283 e P.IIa 285 s.s.a

### Dati Catastali:

Le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia di Stima risultano catastalmente censite ed individuate, agli atti dell' Agenzia delle Entrate di Firenze – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, come segue:

#### **Catasto Fabbricati Comune di Gambassi Terme (codice D895)**

##### **UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE AGRICOLA**

Fg. **5** – P.IIa **31** – Sub. **513** – Categoria **A/2** – Classe **6** – Consistenza **5,5 vani** – Superficie Catastale **73 mq.** escluso aree scoperte **73 mq.** – Rendita Catastale **Euro 695,93**

Indirizzo: LOCALITA' PILLO – Piano S1-T

##### **UNITA' IMMOBILIARE AD USO LOCALE AGRICOLO**

Fg. **5** – P.IIa **31** – Sub. **503** – Categoria **C/6** – Classe **5** – Consistenza **47 mq.** – Superficie Catastale **55 mq.** – Rendita Catastale Euro **177,20**

Indirizzo: LOCALITA' PILLO – Piano S1 - T

**N.B.** si precisa che pur essendo accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, le unità immobiliari di cui sopra hanno destinazione agricola (vedere successivo quesito n° 7)

##### **AREE URBANE**

Fg. **5** – P.IIa **31** – Sub. **511** – Categoria **F/01** – Consistenza **22 mq.**

Fg. **5** – P.IIa **31** – Sub. **512** – Categoria **F/01** – Consistenza **23 mq.**

Indirizzo: LOCALITA' PILLO – Piano T

#### **Catasto Terreni Comune di Gambassi Terme (codice D895)**

Fg. **5** – P.IIa **282** Qualità **Uliveto Vigneto** – Classe **3** – Superficie 0 ha 00 are **03** ca – Reddito Dominicale **0,01 Euro** – Reddito Agrario **0,01 Euro;**

**Eg. 5 – P.Ila 284 Qualità Uliveto Vigneto – Classe 3 – Superficie 0 ha 02 are 94 ca – Reddito Dominicale 0,53 Euro – Reddito Agrario 0,53 Euro;**  
Il tutto intestato: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) – C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX;**

**Corrispondenza con il pignoramento:**

I beni oggetto delle presente Relazione Tecnico Estimativa corrispondono ai beni oggetto del pignoramento.

**Estremi atto di pignoramento:**

Atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze in data **13/02/2024** Repertorio n° **1761/2024** a carico del Sig. **XXXXXXX XXXXXXXX** nato a **XXXXX (PZ)** in data **XX/XX/XXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX** e del Sig. **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXX (XX)** in data **XX/XX/XXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXX**, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **23/02/2024** Reg. Part. N° **1134** – Reg. Gen. N° **1463**, a favore di **XXXXXXXXXXXX** (promotrice dell'Esecuzione Immobiliare) con sede nel Comune di **XXXXXXXXXXXX (XX)** C.F./P.IVA **XXXXXXXXXXXX**.

**Si precisa che, come indicato nel quadro D della Nota di Trascrizione, che “La Società XXXXXXXXXXXXXXX, dopo essersi trasformata in XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX in data 23/02/2021 è stata cancellata senza apertura della liquidazione. Di conseguenza si è verificata l’insorgenza di una comunione fra i soci illimitatamente responsabili XXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX in ordine ai beni che sono oggetto del presente Pignoramento e già di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXX”.**

**Vedere successivo punto “Estremi atto di Provenienza”**

**Estremi atto di provenienza:**

I beni sono pervenuti a seguito di:

Atto di Compravendita ai Rogiti Notaio **Andrea Pescatori**, del **26/04/2012** Repertorio n° **65437** – Raccolta n° **21657**, registrato all'Ufficio del Registro di **Poggibonsi (SI)** in data **27/04/2012** al n° **617** – Serie **1T** e Trascritto alla C.RR.II. di **Volterra** in data **07/05/2012** Reg. Part. n° **2307** – Reg. Gen. n° **3109**, mediante il quale il Sig. **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX (XX)** in data

XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, ha venduto alla XXXXXXXX  
XXXXXX con sede nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX) C.F./P.IVA  
XXXXXXX che ha acquistato **la quota di 1/1 della piena proprietà** dei beni  
oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

Si precisa che con atto ai Rogiti Notaio **Stella Bartoletti** del **29/09/2014**  
Repertorio n° **31859/13910** Trascritto alla C.RR.II. di **Volterra** in data **03/10/2014**  
Reg. Part. n° **4456** - Reg. Gen. n° **6099** la Società è stata trasformata da  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## 2. Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente Relazione Tecnica di Stima sono costituiti da n° 2  
unità immobiliari ad uso agricolo facenti parte di un vecchio fabbricato  
isolato che si sviluppa su due piani (seminterrato e terreno) con struttura  
portante con pareti in muratura mista di mattoni pieni e pietra, solai e  
coperture in travi in legno, travetti con mezzane e manto in laterizio. L'edificio  
risulta completamente abbandonato e ormai inutilizzato da tempo; le  
murature perimetrali sono interessate da alcune lesioni, le travi in legno dei  
solai del piano terra e quelle del piano copertura hanno subito un processo di  
ammalioramento, i laterizi del manto di copertura risultano fortemente  
deteriorati e la copertura stessa presenta alcuni punti di avvallamento, le  
aperture relative alle finestre e alle porte sono dotate di infissi in legno in  
pessimo stato di manutenzione così come le persiane esterne. Il Resede  
circostante ed i terreni risultano del tutto improduttivi e coperti da  
vegetazione riparia arborea e arbustiva. Il fabbricato è ubicato nel Comune  
di Gambassi Terme (FI) Frazione Pillo Località La Palazzina - Strada Provinciale  
4 Volterrana s.n.c. oltre a resede circostante, n° 2 aree urbane e n° 2  
appezzamenti di terreno (**vedere foto 5/6/7/11/15/17/19**), più precisamente  
trattasi di:

unità immobiliare ad uso agricolo posta al piano terreno (**vedere foto 7**);

unità immobiliare ad uso abitazione agricola posta al piano  
seminterrato/terreno (**vedere foto 11/17/19**).

Il fabbricato è ubicato a circa 5 km dal Comune di Gambassi Terme in zona a vocazione agricola ed a circa 20 km. dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI.

**Fanno parte del bene oggetto della presente perizia gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, passi ed accessi, oneri ed obblighi, parti in comune come per legge e/o per destinazione; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprensivo di tutti i diritti nonché di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, di tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, quali risultano dallo stato dei luoghi e dai vari titoli di provenienza.**

**In particolare si da atto che, come indicato nell'atto di compravendita ai Rogiti Notaio Bartoletti Stella del 04/08/2004 - Rep. 20576/6852 - Trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 11/08/2004 - Reg. Part. n° 4833/4834/4835 - Reg. Gen. n° 7388/7389/7390 (atto con cui i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa sono stati acquistati dal Sig. XXXXXXXXXXXX - vedere Allegato 3) e come riportato anche nell'atto di compravendita ai Rogiti Notaio Andrea Pescatori del 26/04/2012 - Rep. n° 65437/21657 - Trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 07/05/2012 - Reg. Part. n° 2307 - Reg. Gen. n° 3109- atto con cui il Sig. XXXXXX ha venduto alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - vedere Allegato 3), viene stabilito:**

***1) per consentire un agevole accesso carrabile alla proprietà come sopra acquistata dal Sig. XXXXXXXXXXXX, viene costituita servitù di passo con ogni mezzo a favore dell'acquirente, suoi eredi ed aventi causa, sul terreno agricolo di residua proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, rappresentato al Catasto TERRENI del Comune di Gambassi Terme nel Fg. di Mappa 5 dalla Particella 281.***

***Più precisamente, il passo avverrà su un tratto di terreno da destinare permanentemente a strada della larghezza di metri 5 (cinque) con sbocco sulla strada Provinciale Volterrana, in conformità alla richiesta di passo carrabile di cui alla D.I.A. presentata presso il Comune di Gambassi Terme in data 7 aprile 2004, protocollo n. 3210, registrata con il n. 70/2004.***

**La strada ed il passo carrabile saranno realizzati seguendo un tracciato che non costituisca pregiudizio per le lavorazioni agricole relative all'esistente vigneto di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, purchè consenta un agevole accesso alla proprietà XXXXXXXXXXXX.**

**I venditori si impegnano a rendere agibile detto nuovo passo entro e non oltre il 31 dicembre 2004 (trentuno dicembre duemilaquattro).**

**Le spese per l'apertura del passo e per la realizzazione del primo tratto della strada (insistente sulla residua proprietà dei venditori) saranno a carico dei venditori; il proseguimento della strada all'interno della proprietà Fontanelli sarà realizzato a spese di quest'ultimo.**

**Le spese per la manutenzione della strada, nel tratto d'uso comune, saranno a carico delle parti aventi diritto di utilizzazione.**

**2) a favore dell'acquirente, per se, successori e aventi causa, viene costituito il diritto di attraversare il terreno di residua proprietà dei venditori, XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXX, rappresentati al N.C.T. foglio di mappa 5 particella 157 e 158, nel tratto più breve, con linee ENEL, acqua e gas, e, in genere, linee per i servizi e utenze civili a servizio del fabbricato dell'acquirente stesso.**

**I medesimi XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per quanto di loro spettanza, prestano analogo consenso per passaggio linee attraverso il resede rappresentato dalla particella 31 sub. 516.**

**Le spese necessarie alle opere relative e eventuali conseguenti ripristini saranno a carico esclusivo dell'acquirente.**

**3) Viene costituito a favore dell'acquirente, per se, suoi eredi ed aventi causa, il diritto di attraversare i terreni di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX, rappresentati al CATASTO TERRENI del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 5 delle particelle 281 e 16, con una fognatura mista di scarico dei liquami provenienti dal futuro impianto di depurazione del fabbricato fino al più vicino fosso campestre.**

*La fognatura sarà realizzata a completa cura e spese della parte acquirente, nel tratto che i signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX indicheranno e sarà posta ad una profondità tale da non interferire con le lavorazioni agricole.*

*4) La parte acquirente e i venditori XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX si concedono reciprocamente il diritto di delimitare le linee di confine fra le rispettive proprietà (e in particolare, con riferimento al confine fra la porzione acquistata dal signor Fontanelli e la particella 31 subalterni 516,508 e 517) con la messa in dimora di essenze arbustive che dovranno essere mantenute ad un'altezza non superiore a metri 2 (due),*

*5) l'acquirente si obbliga a ridurre la larghezza dell'attuale portone di accesso al magazzino di cui alla seconda vendita in misura non superiore a metri 1,30 (uno virgola trenta), a sue spese.*

*Si conviene, inoltre, che l'attuale finestra sovrastante la porta suddetta potrà essere mantenuta, con la collocazione e le dimensioni attuali, ma dovrà essere usata solo come finestra lucifera, e pertanto dotata di grata o rete con maglie delle dimensioni previste dal codice civile in materia di luci.*

*Infine si precisa espressamente che nelle vendite in oggetto non rientra alcuna quota di comproprietà sul resede attualmente rappresentato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 5 dalla particella 31 sub. 508, che è di pertinenza delle porzioni immobiliari di proprietà dei signori XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.*

Nel dettaglio i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa sono così costituiti:

#### **ABITAZIONE RURALE:**

L'unità immobiliare, oggetto della presente Relazione Tecnica, è in pessimo stato di manutenzione (**vedere foto 19/28/29/30/31/32/34/35/36/37**) e priva di impianti. Gli infissi interni ed esterni sono in legno dotati di persiane in legno il tutto in pessimo stato di manutenzione. Il locale bagno è dotato di lavandino e w.c. non funzionante. Sopra il w.c. è presente un palco morto (**vedere foto 33**). Il piano seminterrato è adibito a locali ad uso cantina e ripostigli, il tutto privo di qualsiasi finitura ed impianto (**vedere foto 22/23/24/25/26/27**).

Completano l'unità immobiliare un resede circostante (**vedere foto 10/15/19/20/21**) in cui sono presenti due casottini in muratura (**vedere foto 12/13**) al cui interno è presente materiale che, a vista, **sembrerebbe in eternit.**

Nel resede, nella parte prospiciente la via volterrana è presente una scala esterna in ferro che conduce l sottotetto (**vedere foto 16/17/38/39/40**).

Nel dettaglio l'Unità Immobiliare è costituita da Resede Esterno, Ingresso, Cucina, due Camere, W.C., palco morto ed un locale Sottotetto.

### **LOCALE AGRICOLO**

Trattasi di locale agricolo posto al piano terreno dotato di porta scorrevole in ferro (**vedere foto 7**) privo di impianti ed al cui interno sono presenti tini in muratura (**vedere foto 8/9**)

### **AREE URBANE E TERRENI**

Trattasi di n° due aree urbane della superficie catastale complessiva di mq. 45,00 circa e di due terreni agricoli posti a confine del resede, a Nord dello stesso, della superficie catastale complessiva di mq. 297,00 circa per i quali non risultano presenti diritti di impianto.

**In relazione al diritto di prelazione agraria, ai sensi dell'Art. 8 Legge 590/1965, non è previsto in quanto trattasi di vendita forzata.**



<b>ABITAZIONE AGRICOLA</b>			
<b>Locale</b>	<b>Superficie Utile</b>	<b>Altezza</b>	<b>Superficie Lorda</b>
<b>Ingresso</b>	9,00 mq. circa	mt. 3,05	11,00 mq. circa
<b>Cucina</b>	9,00 mq. circa	mt. 3,05	11,00 mq. circa
<b>Disimpegno</b>	0,80 mq. circa	mt. 3,05	1,00 mq. circa
<b>Camera 1</b>	11,00 mq. circa	mt. 3,05	14,00 mq. circa
<b>Camera 2</b>	14,00 mq. circa	mt. 3,05	18,00 mq. circa
<b>W.C.</b>	1,80 mq. circa	mt. 2,43	2,40 mq. circa
<b>TOT. SUPERFICIE ABITAZIONE RURALE</b>	<b>45,60 mq. circa</b>		<b>57,40 mq. circa</b>
<b>CANTINA 1</b>	29,00 mq. circa	mt. 2,66	35,00 mq. circa
<b>CANTINA 2</b>	11,00 mq. circa	mt. 2,52	16,00 mq. circa
<b>DISIMPEGNO</b>	1,30 mq. circa	mt. 2,27	2,00 mq. circa
<b>RIPOSTIGLIO 1</b>	3,50 mq. circa	mt. 2,47	5,50 mq. circa
<b>RIPOSTIGLIO 2</b>	4,00 mq. circa	mt. 1,98	7,00 mq. circa
<b>TOT. SUPERFICIE CANTINA PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>48,80 mq. circa</b>		<b>65,50 mq. circa</b>
<b>PALCO MORTO</b>	1,80 mq. circa	mt. 0,60	
<b>SOTTOTETTO</b>	49,00 mq. circa	H min mt. 0,50 H max mt. 2,45	<b>27,00 mq. circa</b>
<b>LOCALE AGRICOLO</b>	<b>45,50 mq. circa</b>	H min mt. 3,67 H max mt. 5,61	<b>54,00 mq. circa</b>
<b>RESEDE ESCLUSIVO</b>	<b>700,00 mq. circa</b>		
<b>AREE URBANE E TERRENI</b>			
<b>AREE URBANE</b>	Sup. Catastale 45,00 mq.		
<b>TERRENI</b>	Sup. Catastale 297,00 mq. circa		

**N.B.** La superficie utile lorda è stata calcolata, sulla base del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 138/1998, come segue:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

d) relativamente al palco morto non è stata considerata la superficie lorda in quanto ha un'altezza inferiore a mt. 1,50;

e) relativamente al locale sottotetto è stata considerata solo la superficie lorda fino ad un'altezza massima di mt. 1,50;

La superficie è stata poi arrotondata per difetto o per eccesso come stabilito dal D.P.R. 138/1998.

### **3. Stato di possesso**

Come da richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in data **06/11/2024** – Protocollo n° **264839**, a cui la stessa Agenzia delle Entrate ha risposto in data **13/11/2024** Protocollo n° **271574**, non risultano, a nome della XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e ai precedenti proprietari contratti di locazione e comodato d'uso registrati ancora in essere (**vedere allegato 4**).

Nella stessa risposta mi è stato comunicato che esiste un contratto di comodato a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX, quale dante causa, registrato all'Ufficio Territoriale di Poggibonsi ma che in base ai dati presenti in Anagrafe Tributaria non è stato possibile stabilire se è ancora in essere e se è stato stipulato per gli immobili oggetto di pignoramento poiché non sono stati indicati i dati catastali.

In data 14/11/2024 ed in data 10/01/2025 il sottoscritto ha provveduto ad inviare richieste di copia di detto comodato d'uso al fine di verificare a quali beni fa riferimento, ad oggi l'Ufficio del Registro di Poggibonsi non ha risposto in merito.

### **4. Elencazione gravami a carico acquirente**

Vista la documentazione fornitami ed eseguiti gli aggiornamenti presso la C.RR.II. di Firenze non esistono gravami che resteranno a carico

dell'acquirente, ad eccezione di quanto indicato nell'atto di compravendita ai Rogiti Notaio Stella Bartoletti del 04/08/2004 – Rep. 20576/6852 – Trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 11/08/2004 – Reg. Part. 4835 – Reg. Gen. 7390.

## 5. Elencazione gravami a carico procedura

Vista la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatta dal Notaio Federico Silvani e depositata in atti tramite PCT ed eseguiti gli aggiornamenti alla stessa presso la C.RR.II. di Volterra risultano le seguenti formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita:

n° 3 iscrizioni - n° 1 trascrizione (Rep. al 09/04/2025)

### Iscrizione Reg. Part. n° 195 – Reg.Gen. n° 1434 del 27/02/2013

Nota di iscrizione per ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante da Atto Notarile Pubblico ai Rogiti Notaio **Stella Bartoletti** del **26/02/2013** Rep. **30390/13024**, a garanzia della complessiva somma di € **270.000,00** di cui € **135.000,00** per capitale, a favore della **XX** con sede nel Comune di **XXXXXXXXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXX** e contro la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXXXXXXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXXXX**, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

### Iscrizione Reg. Part. n° 1070 – Reg.Gen. n° 6960 del 01/09/2017

Nota di iscrizione per ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** del **31/08/2017** Rep. **2207/4117**, a garanzia della complessiva somma di € **222.048,88** di cui € **111.024,44** per capitale, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXXXX** e contro la **XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXXXXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXXXX**, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

### Iscrizione Reg. Part. n° 1169 – Reg.Gen. n° 7509 del 28/09/2017

Nota di iscrizione per ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** del **27/09/2017** Rep. **2310/4117**, a garanzia della complessiva somma di € **55.968,94** di cui € **27.984,47** per capitale, a favore della **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXXXXXX** e contro la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXXXX**, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

### Trascrizione Reg. Part. n° 1134 – Reg.Gen. n° 1463 del 23/02/2024

Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal **Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze** in data **13/02/2024** Rep. N° **1761/2024**, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXXXX (XX)** – C.F./P.IVA **XXXXXXXXXX** e contro il Sig. **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXX (XX)** in data **XX/XX/XXXX** – C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX** ed il Sig. **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXX (XX)** in data **XX/XX/XXXX** – C.F. **XXXXXXXXXXXX**, gravante su i beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa.

**Si precisa che, come indicato nel quadro D della Nota di Trascrizione, che “La Società XXXXXXXXXXXXXXX, dopo essersi trasformata in XXXXXXXXXXXXXXX in data 23/02/2021 è stata cancellata senza apertura della liquidazione. Di conseguenza si è verificata l’insorgenza di una comunione fra i soci illimitatamente responsabili XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX in ordine ai beni che sono oggetto del presente Pignoramento e già di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXX”.**

Dai colloqui intercorsi con l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, i costi per la Cancellazione delle Iscrizioni e della Trascrizione sopra riportate è pari a circa € 3.500,00.

### **6. Situazione Condominiale**

Non è presente alcuna forma di condominio.

## **7. Situazione urbanistica e amministrativa**

Con riferimento alla planimetria di censimento catastale delle unità Immobiliari (**vedere allegato 2**) ed oggetto della presente Perizia e la comparazione dello stato dei luoghi, risulta che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa è stato edificato in data antecedente al **01/09/1967 e che risultava già presente in data antecedente al 1942 quale locali agricoli (vedere planimetria del 1940 da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto delle presente Relazione Tecnico Estimativa – Allegato 2)**.

Presso l'archivio edilizia del Comune di Gambassi Terme risultano le seguenti pratiche edilizie:

- a) PRATICA EDILIZIA n° 140/1988 Prot. 6449 del 22/08/1988 per ripassatura del tetto;
- b) D.I.A. pratica n° 70/2004 Prot. 3210 del 07/04/2004 per realizzazione passo carrabile su Via Volterrana;
- c) .PERMESSO DI COSTRUIRE pratica n° 62/2011 del 29/03/2011 Prot. 1591/2011 per ristrutturazione con ampliamento e parziale cambio di destinazione; in data 17/05/2011 con Lettera Prot. 2467 il Comune di Gambassi Terme ha comunicato la sospensione di detta pratica in quanto richiesti documenti integrativi e chiarimenti in merito; alla data odierna non risultano che detti documenti integrativi ed i chiarimenti richiesti siano stati presentati, la pratica risulta pertanto a tutt'oggi sospesa.

In relazione a quanto sopra indicato, il sottoscritto C.T.U., sulla base delle risultanze inerenti la situazione urbanistica e amministrativa dei beni in perizia, per quanto verificato e constatato in loco, e viste le planimetrie di censimento catastale del bene (**vedere allegato 2**) agli atti della Agenzia del Territorio di Firenze:

### **DICHIARA CHE**

le Unità Immobiliari oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa risultano:

**conformi** per quanto concerne la loro edificazione, in quanto edificate in data antecedente al 01/09/1967 e già esistenti in data antecedente al 1942 (**vedere planimetria d'impianto dell'unità immobiliare che ha dato origine ai beni oggetto della presente Relazione Tecnico Estimativa – vedere Allegato 2**). **Ad eccezione dei due piccoli manufatti presenti all'interno del resede di per i quali non è stato possibile risalire alla data di costruzione ed all'interno dei quali sono presenti, a vista, materiali in eternit, il cui costo di smaltimento e demolizione dei manufatti può essere indicativamente stimato in € 3.000,00.**

Dal punto della destinazione hanno, ad oggi, una destinazione agricola quale Abitazione Agricola e Locale Agricolo, in quanto, pur essendo state presentate nuove planimetria al Catasto Fabbricati quali civile abitazione e garage non risulta essere stata presentata alcuna pratica che ha comportato il cambio di destinazione da agricolo a residenziale.

Dal punto di vista catastale risulta che:

- la planimetria Catastale del Sub. 513 (Abitazione Agricola) depositata presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Firenze (ex Catasto) **non è conforme** allo stato attuale in quanto non riportante il piano sottotetto; la planimetria catastale del Sub. 503 (locale agricolo) risulta **conforme**;

La planimetria catastale aggiornata di cui al Sub. 513 potrà essere presentata a cura del futuro acquirente ed i relativi costi possono essere stimabili in circa € 1.000,00.

In relazione alle aree urbane individuate al CATASTO FABBRICATI nel Fg. 5 – P.Illa 31 – Sub. 511 e 512 ed ai terreni individuati al CATASTO TERRENI nel Fg. 5 – P.Ille 282 e 284 secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Gambassi Terme (**vedere Allegato 5**) ricadono in Zona Urbanistica E1 – Aree a prevalente funzione agricola – con vincolo di Fascia di Rispetto Stradale – all'interno dell'UTOE 3 – del crinale della S.P. Volterrana.

## **8. Valore immobili**

Il **valore di mercato** più probabile dei beni determinato come segue, considerando i seguenti elementi caratterizzanti, che concorrono alla determinazione del valore stesso.

Zona: Prevalentemente agricola;  
Destinazione d'uso: Abitazione Agricola – Locale Agricolo – n° 2  
aree urbane – n° 2 appezzamenti di terreno;  
Piano: seminterrato/terreno;  
Utilizzazione: ad oggi libero;

La superficie da prendere in considerazione è la Superficie Utile Lorda precedentemente riportata e ragguagliata, riferita all'Abitazione ed ai

Balconi:

Sup. Utile Lorda Vani principali Abitazione Rurale	100%
Sup. Utile Locale Agricolo	100%
Sup. Utile Lorda Cantina e Ripostiglio Piano Seminterrato	25%
Sup. Utile Lorda Sottotetto	25%

Sup. Utile Resede ed aree urbane

(10% della Sup. fino alla Sup. dell' 'Abitazione Rurale)

(2% per le superfici eccedenti detto limite)

a seguito della quale avremo la seguente superficie da tenere in considerazione per la determinazione del valore

<b>SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE RURALE</b>	<b>57,40 mq. circa</b>
<b>SUP. COMMERCIALE LOCALE AGRICOLO</b>	<b>54,00 mq. circa</b>
<b>SUP. COMMERCIALE RESEDE ED AREE URBANE</b>	<b>20,00 mq. circa</b>
<b>SUP. COMMERCIALE CANTINA E RIP. PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>16,00 mq. circa</b>
<b>SUP. COMMERCIALE SOTTOTETTO</b>	<b><u>7,00 mq. circa</u></b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE</b>	<b>154,40 mq. circa</b>

**SUP. TERRENI** **297,00 mq. circa**

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche e condizioni dei beni in perizia nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, considerato il contesto urbanistico ove sono ubicati, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico/comparativo che individua il valore unitario (€/mq.) attraverso la legge della domanda e dell'offerta di immobili simili a quello in esame.

## STIMA SINTETICO/COMPARATIVA

Il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore di mercato utilizzando il metodo di comparazione diretta, mediante il confronto fra i beni oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa e beni simili; in considerazione del fatto che non è stato possibile reperire atti di compravendita di beni immobili simili il sottoscritto ha proceduto alla consultazione e comparazione delle offerte di beni immobili di Agenzie Immobiliari; a seguito di quanto sopra il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del prezzo al mq.:

a) Agenzia Immobiliare fabbricato posto in  
Loc. Badia a Cerreto (posto a circa 10 km. dai beni oggetto della  
presente Relazione Tecnico Estimativa):

Valore al mq. € **645,00** circa

b) fabbricato posto in Via Certaldese  
(posto a circa 4 km. dai beni oggetto della presente Relazione Tecnico  
Estimativa):

Valore al mq. € **641,00** circa

c) (posto a circa 14 km. dai beni oggetto  
della presente Relazione Tecnico Estimativa):

Valore al mq. € **733,00** circa

Il sottoscritto ha poi proceduto ad analizzare i beni da valutare in rapporto ai valori al mq. sopra individuati, ed in base a queste ha provveduto a rettificare il valore al mq. di ciascuno di essi rendendo i risultati omogenei tra loro, al fine di individuare il valore al mq. da applicare alla superficie commerciale dei beni da valutare.

Le caratteristiche analizzate per individuare eventuali disomogeneità tra ciascuno dei beni di cui sopra e tra i beni oggetto di valutazione, quali:

- **stato manutentivo** caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, il diverso stato di conservazione dei beni da valutare rispetto ad ognuno dei "comparabili";

**- dimensione** caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto può incidere nella valutazione la diversa superficie commerciale dei beni da valutare rispetto ad ognuno dei "comparabili";

**- livello di piano** caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto può "pesare" nella valutazione la diversa altezza dal suolo dei beni oggetto di confronto;

**- dotazioni esterne** caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto è diversa (e quindi quanto può "pesare" nella valutazione la presenza di superfici esterne pertinentiali;

Per ogni caratteristica avremo pertanto:

<b>STATO MANUTENTIVO</b>	
<b>SOGGETTO</b> <b>Beni oggetto di stima</b>	I beni oggetto di valutazione non sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione successive alla costruzione, allo stato attuale necessitano di interventi di ristrutturazione pesante.
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto a)</b>	Il bene è stato oggetto di opere strutturali e sono stati rifatti i solai e le fondamenta, rimane da completare la ristrutturazione e tutte le finiture. Il confronto è quindi a favore del "comparabile" Soggetto vs comparabile = -10%
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto b)</b>	Il bene si presenta completamente da ristrutturare al pari del soggetto. Soggetto = comparabile
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto c)</b>	Il bene è da demolire e ricostruire in quanto in pessimo stato manutentivo. Il confronto è quindi a favore del "soggetto" Soggetto vs comparabile = +10%

<b>DIMENSIONE</b>	
<b>SOGGETTO</b> <b>Beni oggetto di stima</b>	I beni oggetto di valutazione hanno una superficie commerciale pari a mq. 154,40.
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto a)</b>	Il bene ha una superficie commerciale di mq. 620 Il confronto è quindi a favore del "comparabile" Soggetto vs comparabile = -15%
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto b)</b>	Il bene ha una superficie commerciale di mq. 429 Il confronto è quindi a favore del "comparabile" Soggetto vs comparabile = -5%
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto c)</b>	Il bene ha una superficie commerciale di mq. 150 il confronto è quindi pari al soggetto Soggetto = comparabile

<b>LIVELLO DI PIANO</b>	
<b>SOGGETTO</b> <b>Beni oggetto di stima</b>	I beni oggetto di valutazione si sviluppano fra piano terreno ed una porzione al piano seminterrato, oltre ad una parte destinata a sottotetto.
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto a)</b>	Il bene si sviluppa su tre piani fuori terra. Il confronto è quindi pari al "soggetto" Soggetto = comparabile
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto b)</b>	Il bene si sviluppa su due piani fuori terra Il confronto è quindi pari al "soggetto" Soggetto = comparabile
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto c)</b>	Il bene si sviluppa su due piani fuori terra Il confronto è quindi pari al "soggetto" Soggetto = comparabile

<b>DOTAZIONI ESTERNE</b>	
<b>SOGGETTO</b> <b>Beni oggetto di stima</b>	I beni oggetto di valutazione hanno come pertinenze esclusive un resede della superficie complessiva di circa mq. 700, n° 2 aree urbane della superficie complessiva di circa mq. 45 e due appezzamenti di terreno della superficie complessiva di mq. 297.
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto a)</b>	La proprietà è circondata da terreni per circa 12 ettari.  Il confronto è quindi a favore del "comparabile" Soggetto vs comparabile = -20%
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto b)</b>	La proprietà è circondata da terreni per circa 3 ettari.  Il confronto è quindi a favore del "comparabile" Soggetto vs comparabile = -10%
<b>COMPARABILE</b> <b>Bene di cui al punto c)</b>	La proprietà è circondata da terreni per circa 6.000 mq.  Il confronto è quindi a favore del "comparabile" Soggetto vs comparabile = -5%

Alla luce di quanto sopra avremo:

Comparabile	Prezzo unitario (€ /mq.)	SOGGETTO VS COMPARABILE					Prezzo Unitario adeguato (€/mq.)
		Stato Invenitivo	Dimensione	Livello di piano	Dotazioni esterne	Totale	
a)	€ 645,00	-10%	-15%	0%	-20%	-45%	€ 354,75
b)	€ 641,00	0%	-5%	0%	-10%	-15%	€ 544,85
c)	€ 733,00	+10%	0%	0%	-5%	+5%	€ 769,65
<b>Prezzo Unitario medio</b>							<b>€ 556,42</b>
<b>Valore Unitario di riferimento arrotondato</b>							<b>€ 560,00</b>

#### VALORE DI MERCATO

**SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 154,40 x € 560,00/mq. € 86.464,00**

**VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' € 86.500,00 arrotondato**

In considerazione che la vendita del bene viene eseguita in via giudiziale e quindi tenuto conto delle procedure e dei meccanismi d'asta, della situazione urbanistica in cui si trova, il sottoscritto CTU ritiene di applicare al valore di mercato determinato (dedotto di € 4.000,00 di cui al precedente punto 7) come sopra, una riduzione di valore pari a circa il 15% a cui

Avremo pertanto

#### **PREZZO A BASE D'ASTA (intera proprietà)**

**(€ 86.500,00 – € 4.000,00) – 15% = € 70.125,00 arrotondato € 70.000,00**

#### **Prezzo a base d'asta**

<b>VALORE DI MERCATO (Piena Proprietà)</b>	<b>€ 86.500,00</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA (Piena Proprietà)</b>	<b>€ 70.000,00</b>

## 9. Valore immobili in caso di comproprietà

### Valore quota/Divisibilità

In considerazione del fatto che la quota oggetto di pignoramento è pari all'intero non si rende necessario stabilire il valore di mercato della quota né prendere in considerazione la possibilità di divisione dei beni in oggetto.

### Valore ai fini fiscali

**VALORE**

**€ 70.000,00**

## 10. Regime impositivo di vendita

Come riporta il sito dell'Agenzia delle Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/acquisto-di-una-casa-le-imposte>

*"come già detto, la cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva. Tuttavia, l'imposta si applica:*

*alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva.*

*alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva.*

La vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria, di registro e catastale) con le agevolazioni previste dalle norme vigenti.

## 11. Riepilogo

Come sopra descritto è stato individuato un unico LOTTO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che viene in sintesi individuato e descritto come segue, la vendita avverrà a corpo e non a misura:

**Piena Proprietà**, su Unità Immobiliari ad uso abitazione agricola, su Unità Immobiliare ad uso locale agricolo, n° 2 aree urbane e n° 2 appezzamenti di terreno posti nel Comune di Gambassi Terme (FI) – Frazione Pillo Località La Palazzina – Strada Provinciale 4 Volterrana s.n.c. – piano seminterrato/terreno.

**ABITAZIONE AGRICOLA** Ingresso, Cucina, Disimpegno, W.C., due Camere e Palco Morto sopra W.C., Cantina al Piano Seminterrato oltre resede circostante;

**LOCALE AGRICOLO** Locale agricolo;

**Superficie Utile Abitazione Agricola** 45,60 mq. circa

**Superficie Utile Locale Agricolo** 45,50 mq. circa

**Superficie Utile Cantina Piano Seminterrato** 48,80 mq. circa

**Superficie Utile Sottotetto** 49,00 mq. circa

**Superficie Catastale n° 2 Aree Urbane** 45,00 mq.

**Superficie Catastale n° 2 appezzamenti di terreno** 297,00 mq.

**Resede** 700,00 mq. circa

#### Dati Catastali

Le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia di Stima risultano catastalmente censite ed individuate, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Firenze – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, come segue:

**Catasto Fabbricati Comune di Gambassi Terme (codice D895)**

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE AGRICOLA**

Fg. 5 – P.IIa 31 – Sub. 513 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale 73 mq. escluso aree scoperte 73 mq. – Rendita Catastale

**Euro 695,93**

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO LOCALE AGRICOLO**

Fg. 5 – P.IIa 31 – Sub. 503 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza 47 mq. – Superficie Catastale 55 mq. – Rendita Catastale Euro 177,20

Indirizzo: LOCALITA' PILLO – Piano T

**N.B.** si precisa che pur essendo accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, le unità immobiliari di cui sopra hanno destinazione agricola;

**AREE URBANE**

Fg. 5 – P.IIa 31 – Sub. 511 – Categoria F/01 – Consistenza 22 mq.

Fg. 5 – P.IIa 31 – Sub. 512 – Categoria F/01 – Consistenza 23 mq.

**Catasto Terreni Comune di Gambassi Terme (codice D895)**

Fg. 5 – P.IIa **282** Qualità **Uliveto Vigneto** – Superficie 0 ha 00 are **03** ca –  
Reddito Dominicale **0,01 Euro** – Reddito Agrario **0,01 Euro**;

Fg. 5 – P.IIa **284** Qualità **Uliveto Vigneto** – Superficie 0 ha **02** are **94** ca –  
Reddito Dominicale **0,53 Euro** – Reddito Agrario **0,53 Euro**;

<b>VALORE DI MERCATO (Piena Proprietà)</b>	<b>€ 86.500,00</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA (Piena Proprietà)</b>	<b>€ 70.000,00</b>

**Disponibilità**

Alla data **dell'10/04/2023** beni risultano liberi (**vedere allegato 4**).

Trasmetto la presente relazione in originale, in copia semplice ed una copia su supporto informatico.

Dichiaro inoltre di aver provveduto ad inviare copia della presente ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori a mezzo posta elettronica o ordinaria ed inoltre a mezzo piattaforma P.C.T.

Firenze, 10/04/2025

Il C.T.U.

(Geometra David Braccini)

Allegati:

- 1) Rilievo Fotografico;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Copia Atti di Provenienza;
- 4) Comunicazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione;
- 5) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;