

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 115/2016

G.E. : Dott. Laura D'Amelio

UDIENZA: del 26/06/2018 ore 10,50

Promosso da:

Creditore intervenuto:

Contro:

.....

Lo scrivente, Architetto con studio in Firenze via
..... 3 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n°
..... veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare
n°115/2016 e convocato per il giuramento di rito.

Effettuato il Giuramento al CTU veniva affidato l'incarico di valutare
verificare e stimare i beni oggetto della Esecuzione Immobiliare
n°115/2016

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: STIMA E PERIZIA DI FABBRICATO RURALE POSTO IN MONTAIONE
RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI AL FG.81 , PART. 109,

- STIMA E PERIZIA DI FABBRICATO RURALE POSTO IN MONTAIONE RAPPRESENTATO
AL CATASTO TERRENI AL FG.81 , PART. 110

- STIMA E PERIZIA DI DUE APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI , BENI POSTI NEL
COMUNE DI MOTAIONE RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI AL FG.69 , PART.

970 - PART. 979

..... architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.....\-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

In data 7 giugno 2017, lo scrivente CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti, debitore e banca procedente, mediante raccomandata A/r, (Allegato 1) nella quale si comunicava la visita ai luoghi da effettuarsi in data 21 Luglio 2017 alle ore 10,00.

Come da disposti giudiziali la data e l'ora del sopralluogo sono stati concordati dallo scrivente con il Custode nominato.

La raccomandata a/r è stata trasmessa all'indirizzo dell'esecutato descritto in atti e che ne è risultato corrispondente. Successivamente al ricevimento della raccomandata l'esecutato contattava lo scrivente CTU proponendo altre date per impegni pregressi.

La visita dei luoghi è stata nuovamente concordata con l'esecutato e il Custode nominato per la data del 8 Settembre 2017 alle ore 11,00.

La visita al bene si è svolta nel giorno e all'ora fissata alla presenza del Sig. e del custode nominato nella persona del Sig.per IsVeg.

In occasione del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato 2)

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente CTU ha riscontrato che i dati catastali contenuti nel fascicolo sono corrispondenti al bene oggetto di pignoramento e non allo stato dei luoghi, inoltre all'Ufficio del Territorio (Catasto) non risultano depositate le planimetrie per i beni identificati come fabbricati agricoli. Lo scrivente ha depositato istanza per procedere al rilievo metrico del compendio che presenta una certa consistenza nonché una distribuzione planimetrica articolata.



Autorizzato a procedere nella redazione delle planimetrie e nell'accatastamento lo scrivente effettua altri due sopralluoghi in data 17 e 24 ottobre 2017 con rilevazione metrica del compendio pignorato coadiuvato da aiuto autorizzato .

Per le incombenze relative all'accatastamento lo scrivente ha depositato istanza di proroga che è stata accolta e l'udienza rimandata dal 10/04/2018 al 26/09/2018.

Lo scrivente ha effettuato un rilievo metrico dettagliato che ha consentito il corretto inserimento delle planimetrie e l'attribuzione di rendita relativa oltre ad elaborare tipo mappale. Di seguito i beni saranno dettagliatamente descritti al paragrafo - *descrizione catastale* .

1) DENTIFICAZIONE DEI BENI

i beni oggetto della perizia sono tre e tutti ubicati nel Comune di Montaione , via del Poggio all'Aglione , zona periferica sud/est della Città. L'accesso ai beni , sia esso il fabbricato rurale identificato precedentemente dalla particella 109 che dalla particella 110 , non avviene direttamente dalla SP26 ma per mezzo di una strada poderale che si diparte dalla SP 26 più nota come via del Poggio all'Aglione e raggiunge i fabbricati . I terreni sono posti un po' più avanti , sempre lungo la SP26 esattamente verso la zona est della Città di Montaione , in prossimità del podere

Per poter identificare i beni , renderli vendibili e per introdurli correttamente al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione si sono rese necessarie alcune operazioni quali :

- ricerche d'archivio necessarie alla valutazione delle riserve presenti sulla mappa nella particella n.15, sulla quale insiste e si amplia la particella n.110 – cantine seminterrate .

- valutazione e risoluzione dei disallineamenti di intestazione catastale riscontrati tra le particelle n.109 e n.110.

- redazione di Tipo Mappale previo rilievo strumentale agganciato a punti fiduciali, da eseguire in loco , con conseguente trasmissione telematica al Catasto per la relativa approvazione.

- redazione di n.5 nuove Planimetrie Catastali con metodo Docfa - trasmissione telematica al Catasto e relativa approvazione

(allegato D – pratiche catastali depositate e approvate)

A seguito delle operazioni descritte attualmente i beni risultano correttamente identificati al Catasto fabbricati del Comune di Montaione come di seguito riportato.

Lo scrivente ha identificato cinque lotti distinti

LOTTO 1 – Fabbricato rurale precedentemente identificato dalla particella Ex 110 attualmente identificato al foglio 81 , part. 290 sub 1 Cat. A/3, Classe 3 Consistenza vani 5,5 Superficie catastale mq. 76 , Rendita € 426,08 - piano terra - Nominato APPARTAMENTO 1 con annesso magazzino - piano terra - identificato al foglio 81 , part. 290 sub 2 Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq. 80 Superficie catastale mq. 98 , Rendita €318,14

LOTTO 2 – Fabbricato rurale precedentemente identificato dalla particella Ex 110 attualmente identificato al foglio 81 , part. 290 sub 3 Cat. A/3, Classe 3 Consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq. 177 , Rendita €735.95 - piano terra e primo - Nominato APPARTAMENTO 2

LOTTO 3 – Fabbricato rurale precedentemente identificato dalla particella Ex 110 attualmente identificato al foglio 81 , part. 290 sub 4 Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq. 487 Superficie

catastale mq. 673 , Rendita € 1.936,66 – piano seminterrato - Nominato
CANTINE

LOTTO 4 – Fabbricato rurale precedentemente identificato dalla
particella ex 109 . Detto bene è un fabbricato di un solo piano fuori terra
attualmente identificato al foglio 81 , P.lla 291, Cat. C/2, Classe 5
Consistenza mq.70 Superficie catastale mq. 88 , Rendita € 278,37
accatastato come magazzino ma a seguito di rinnovamento utilizzato come
sala conviviale

LOTTO 5 – appezzamenti di terreni agricolo identificati al fg.69 dalle
particelle 670 e 679

I beni singolarmente saranno di seguito più ampiamente descritti.

CONFINI DEI BENI

Stessa proprietà su più parti salvo se altri

DESCRIZIONE CATASTALE

I beni descritti nell'Atto di Pignoramento , privi di planimetrie e consistenza
, identificati ancora come fabbricati rurali non risultavano ben individuati ,
pertanto come da incarico giudiziale lo scrivente ha provveduto a
depositare pratica informatizzata Doc.fa . Ha effettuato un rilievo metrico
dettagliato che ha consentito il corretto inserimento delle planimetrie e
l'attribuzione di rendita relativa oltre ad elaborare tipo mappale

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montaione i beni risultano così
identificati .:



– al foglio 81 , part. 290 sub 1 Cat. A/3, Classe 3 Consistenza
vani 5,5 Superficie catastale mq. 76 , Rendita € 426,08 - piano terra ;
(Allegato 3.1 -visura catastale / Allegato 3 - planimetria) per LOTTO 1 ;

– al foglio 81 , part. 290 sub 2 Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq.
80 Superficie catastale mq. 98 , Rendita € 318,14 magazzino a - piano
terra (Allegato 4.1 -visura catastale / Allegato 4. - planimetria) e annesso
al LOTTO 1

– foglio 81 , part. 290 sub 3 Cat. A/3, Classe 3 Consistenza vani
9,5 Superficie catastale mq. 177 , Rendita € 735.95 - piano terra e primo
; (Allegato 5.i -visura catastale / Allegato 5. - planimetria) per LOTTO 2 ;

foglio 81 , part. 290 sub 4 Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq. 487
Superficie catastale mq. 673 , Rendita € 1.936,66 – piano seminterrato -
(Allegato 6 .1-visura catastale / Allegato 6 - planimetria) per LOTTO 3 ;

– al foglio 81 , P.IIIa 291, Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq.70
Superficie catastale mq. 88 , Rendita € 278,37 ; (Allegato 7.1 -visura
catastale / Allegato 7 - planimetria) per LOTTO 4 ;

– Tipo Mappale aggiornato e approvato (allegato 8) e Elaborato
planimetrico con elenco dei subalterni (allegato 8.1 e 8.2)

I due beni summenzionati sono intestati a :

..... nato a - C.F. - proprietà per 1/1 .

Per il LOTTO 5 al **Catasto Terreni** del Comune di Montaione i
beni risultano così identificati:



- foglio 69 part 970 uliveto vigneto are 46,55 rendita dominicale € 8,41 , rendita agraria € 8,41 ; (Allegato 9 estratto di mappa e Allegato 10 - visura catastale) ;

- foglio 69 part 979 bosco ceduo are 4,20 rendita dominicale € 0,13 , rendita agraria € 0,07 ; (Allegato 11 estratto di mappa e Allegato 12 - visura catastale) ; lo scrivente ha elaborato il quadro di unione particellare dei tue appezzamenti di terreni per meglio identificare l'ubicazione nel contesto territoriale (Allegato 13)

I due appezzamenti agricoli sono intestati a :

- nato - C.F. - proprietà per 1/2 .
- nata - C.F. - proprietà per 1/2 ..

ATTO DI PIGNORAMENTO

La prima formalità è stata trascritta presso la Conservatoria di Pisa ,servizio di pubblicità immobiliare di Volterra in data 29 febbraio 2016 ai n.n. 1548/1041 atto Ufficiale Giudiziario di Firenze rep n. 1789/2016. del 08/02/2016 a favore della Bancacon sede in C.F.e contro C.F.

L'atto di Pignoramento (Allegato 14) riguarda la piena proprietà dell' esecutato i cui beni oggetto di pignoramento che a seguito del nuovo accatastamento risultano così identificati:

- al foglio 81 , part. 290 sub 1 Cat. A/3, Classe 3 Consistenza vani 5,5 Superficie catastale mq. 76 , Rendita € 426,08 - piano terra - ex part.110 ;



– al foglio 81 , part. 290 sub 2 Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq.
80 Superficie catastale mq. 98 , Rendita € 318,14 magazzino a - piano
terra ex part.110

– foglio 81 , part. 290 sub 3 Cat. A/3, Classe 3 Consistenza vani
9,5 Superficie catastale mq. 177 , Rendita € 735.95 - piano terra e primo
ex part.110;

foglio 81 , part. 290 sub 4 Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq. 487
Superficie catastale mq. 673 , Rendita € 1.936,66 – piano seminterrato -
ex part.110;

– al foglio 81 , P.lla 291, Cat. C/2, Classe 5 Consistenza mq.70
Superficie catastale mq. 88 , Rendita € 278,37 ex part.109 ;

E per i terreni

- foglio 69 part 970 uliveto vigneto are 46,55 rendita dominicale €
8,41 , rendita agraria €8,41 ;

- foglio 69 part 979 bosco ceduo are 4,20 rendita dominicale € 0,13 ,
rendita agraria €0,07 .

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTI 1 - 2 – 3 - 4

Gli Immobili identificati al foglio 81 particella 290 sub 1/2/3/4 (ex 110)
nominati LOTTI 1 -2 e 3 e l'immobile identificato al foglio 81 particella
291 (ex 109) nominato LOTTO 4 sono pervenuti al signor
A..... nato a - C.F. in forza di:®



- Atto di Compravendita ai rogiti Dottor Andrea Martini , Notaio di Arezzo del 26/10/2010 Rep.n. 145508/16668 , registrato presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa- Territorio e servizio immobiliari di Volterra il 05/02/2010 ai n.n.973/588 con il quale nato a C.F. , coniugato in regime di separazione dei beni , vendeva al i a Firenze il C.F. , coniugato in regime di separazione dei beni che acquistava → per la quota di $\frac{1}{2}$ il fabbricato censito al Catasto Terreni foglio di mappa 81 – part.110 ; acquistava → per la quota di $\frac{1}{1}$ il fabbricato censito al Catasto Terreni foglio di mappa 81 – part.109 (Allegato 15);
- Ai e i beni sono pervenuti per SUCCESSIONE e ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ dal padre Sig.in relazione all'Atto Notaio Paolo Bucciarelli Ducci Rep.n. 42530 del 01/10/1997 trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio e servizio immobiliari di Volterra il 05/02/2010 ai n.n.8739/5529 e ATTO DI ASSEGNAZIONE A STRALCIO DI QUOTE ai rogiti Notaio Paolo Bucciarelli Ducci Rep.n. 42530 del 01/10/1997 trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa- Territorio e servizio immobiliari di Volterra il 05/02/2010 ai n.n.5753/4089 , come si evince dalla documentazione depositata sulla piattaforma telematica – Certificazione Notarile (all. 15)

ATTO DI PROVENIENZA – LOTTO 3 – TERRENI

Gli appezzamenti agricolo identificati al foglio 69 particelle 970 e 979 sono pervenuti al signor nato a Firenze il- C.F., per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di :

- Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni ai rogiti Dottor Massimo Ersoch , Notaio di Firenze Rep.n. 72747 del 22/07/2002 trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio e servizio immobiliari di Volterra in data 31/07/2002 ai n.n.6914/4746 a favore di nato a E nata CF coniugato in regime di comunione legale, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ contro nato a C.F. in regime di separazione dei beni e nata CF coniugato in regime di separazione dei beni , ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ e riguarda i beni censiti al Catasto Terreni foglio di mappa 69 – part.970 e 979 come si evince dalla documentazione depositata sulla piattaforma telematica - Certificazione Notarile (all. 15)
- Ai signori sopradescritti i beni sono pervenuti con le quote descritte in forza di Atto di Permuta ai rogiti Dottor Michele Santoro , Notaio di Firenze Rep.n. 49959 del 25/06/2001 trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio e servizio immobiliari di Volterra in data 18/07/2001 ai n.n.5213/3507 a favore e contro nata a Firenze C.F. coniugata in regime di separazione dei beni ; nata a Firenze C.F. coniugata in regime di separazione dei beni ; nato a Firenze il C.F., coniugato in regime di comunione legale nata il



CF coniugato in regime di comunione legale, con il quale , tra l'altro e ciascuna per la quota di $\frac{1}{2}$ cedevano a e coniugi in regime di comunione legale , che ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ acquistavano i beni censiti al Catasto Terreni foglio di mappa 69 – part.970 e 979 (Allegato 17);

Lotto 1 e 2 – abitazione rurale – appartamento 1 e 2

2) DESCRIZIONE DEL BENE

PARTI CONDOMINIALI

Sono parti condominiali le zone individuate dall' ingresso ai fabbricati con percorso carrabile che risulta graffiata con il resede della particella 16 (come da tipo mappale depositato al Catasto e approvato – allegato 8)

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato fa parte di un 'unità immobiliare più articolata facente capo alla residenza gentilizia denominata Villa bellissimo esempio di palazzo di campagna tre-quattrocentesco . La proprietà suddetta è divisa in più fabbricati ed è posta nel Comune di Montaione in provincia di Firenze , sulle colline che dividono la Valle del Rio Pietroso dalla Valle dell'Egola . Nel resede antistante la Villa ,quest'ultima non oggetto della presente relazione peritale , proprio all'inizio del percorso carrabile e pedonale sono ubicati due fabbricati rurali in questione . Il fabbricato posto a sinistra di chi entra (Allegato 18 – Doc. fotografica 1- Foto 1-2-3-6 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici) ed era il presidio agricolo della villa, nello specifico l' abitazione dei fattori . Ad esso si accede dal viale principale che dalla provinciale 26 nota come via del Poggio all'Aglione e una strada interna alla proprietà conduce alla Villa



La costruzione è composta da un corpo di fabbrica che si sviluppa longitudinalmente su tre livelli e nello specifico, due piani completamente fuori terra, uno seminterrato ove sono ubicate le cantine. (Allegato 21 – Doc. fotografica 2 - Foto 18 Allegato 19 /20 – punti di ripresa fotografici). Alle cantine si accede da più parti: da Nord, dopo aver percorso le scale che dall'ingresso principale conducono al piano sottostante (Allegato 18 – Doc. fotografica 1- Foto 7); dalla poderale interna che a est percorre longitudinalmente tutto il fabbricato (Allegato 22 – Doc. fotografica 3- Foto 48-49-50/ Allegato 23 - punti di ripresa fotografici) e dalla scale poste sulla terrazza o lastrico solare (Allegato 18 – Doc. fotografica 1- Foto 11,16-17 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici).

Il fabbricato è di antica costruzione come si evince dalla struttura e dalla tessitura muraria.

La struttura del fabbricato è in muratura mista; le facciate sono intonacate e in buono stato di manutenzione. Tutti i locali adibiti ad abitazione agricola sono arredati e presentano buone finiture interne; buona la conservazione dei soffitti esistenti che mostrano ben mantenuti o una struttura lignea con travi a vista che le volte in mattoncini di cotto. L'impianto elettrico è funzionante. Il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento, ma in alcuni ambienti sono presenti camini e stufe a legna. Gli infissi esterni sono di buona fattura ma non dotati di vetrocamera.

I locali di cui ai beni individuati come Lotto 1 e Lotto 2 sono stati oggetto di recente ristrutturazione.



Lo scrivente procede ad una descrizione dettagliata dei luoghi supportato dalle riprese fotografiche allegate .

PIANO TERRA - LOTTO 1 - APPARTAMENTO 1 (Allegato 21 – Doc. fotografica 2- Foto 18-43 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici)

La consistenza immobiliare del fabbricato identificato dalla particella ex 110 in pratica risulta composta da tre nuclei , nello specifico sono due appartamenti con nel mezzo tre locali adibiti a magazzino i ripostiglio L'appartamento posto in prossimità dell'ingresso ,di cui al LOTTO 1 - Appartamento 1 - ha l' accesso identificato da un civico che reca arbitrariamente la scritta 19 e ora civico 27 . Esso è composto da un disimpegno , tre camere , due servizi igienici una cucina e un pranzo (Allegato 21 – Doc. fotografica 2- Foto 19-27 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici). I locali adibiti a magazzino (nucleo centrale) hanno ingresso indipendente e sono per lo più usati per il rimessaggio degli attrezzi (Allegato 21 – Doc. fotografica 2- Foto 28-32 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici)

PIANO TERRA - LOTTO 2 - APPARTAMENTO 2

Il secondo appartamento quello più vicino alla terrazza, denominato appartamento 2 ha l' accesso identificato arbitrariamente da un civico che reca la scritta 21 e ora civico 27 . Esso è composto al piano terra da un disimpegno tre camere , un servizio igienico due cucine - pranzo (Allegato 21A – Doc. fotografica 2- Foto 33-41 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici) ; al secondo piano, raggiungibile mediante scale interne , vi sono altre due camere e un servizio igienico (Allegato 21 – Doc. fotografica 2- Foto 42-47 / Allegato 20 – punti di ripresa fotografici) L'appartamento denominato 2 ha accesso anche dalla terrazza che si

sviluppa esattamente sopra le cantine al piano seminterrato , la terrazza ha una superficie di mq 294 circa .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

LOTTO 1 - PIANO TERRA - APPARTAMENTO 1

INGRESSO	MQ.	2.97
CAMERA 1	MQ	15.10
CAMERA 2	MQ.	13.20
BAGNO 1	MQ	3.80
CUCINA	MQ.	6.25
PRANZO	MQ.	12.00
BAGNO 2	MQ.	5.94
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ .	59.26
TOTALE SUPERFICIE LORDA	MQ.	74.08

LOTTO 1A - RIPOSTIGLIO ANNESSO ALL'APPARTAMENTO 1

RIPOSTIGLIO 1	MQ.	47.73
RIPOSTIGLIO 2	MQ	21.67
RIPOSTIGLIO 3	MQ.	11.00
RIMESSA SUPERFICIE NETTA	MQ .	80.40
RIMESSA SUPERFICIE LORDA	MQ	100.04

LOTTO 1

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ 74.08 + 100.04 = MQ.174. 12

LOTTO 2 - PIANO TERRA - APPARTAMENTO 2

INGRESSO/DISIMPEGNO	MQ.	2.00
COTTURA/PRANZO	MQ.	17.87
CUCINA/PRANZO	MQ.	15.90

14

..... architetto

via toscani,3 firenze 50127-cell.....\-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it



CAMERA 3

MQ

9.05

CAMERA 4

MQ.

14.52

CAMERA 5

MQ.

14.85

SUPERFICIE NETTA

MQ .

74.19

SUPERFICIE LORDA

MQ .

118.02

LOTTO 2 - PIANO PRIMO - APPARTAMENTO 2

INGRESSO/DISIMPEGNO

MQ.

2.95

BAGNO

MQ.

3.40

CAMERA 6

MQ.

11.57

RIPOSTIGLIO

MQ

1.95

CAMERA 7

MQ.

18.80

SUPERFICIE NETTA

MQ .

38.67

SUPERFICIE LORDA

MQ .

46.40

LOTTO 2**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ 118.02 + 46.40 = MQ.164.42**

TERRAZZA MQ.294.64 COMPUTATO AD 1/3 → MQ.294.64 /3=MQ 98.20

(ALLEGATO 25 E 26 - PIANO TERRA E PRIMO — PLANIMETRIA DI RILIEVO

CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE

CON SISTEMA INFORMATICO CAD)

LOTTO 3**PIANO SEMINTERRATO - CANTINE**

CANTINA VECCHIA

MQ

226.76

CANTINA NUOVA

MQ.

260.34

TOTALE SUPERFICIE NETTA

MQ .

487.10

TOTALE SUPERFICIE LORDA

MQ . 618.55 = 618

SUPERFICIE COMMERCIALE**MQ. 618.00**

(ALLEGATO 27 - PIANO SEMINTERRATO – PLANIMETRIA DI RILIEVO CON
MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE CON
SISTEMA INFORMATICO CAD)

Lotto 4 -magazzino - ex part.109 usata come sala conviviale

PARTI CONDOMINIALI

Sono parti condominiali le zone individuate dall' ingresso ai fabbricati con
percorso carrabile graffata con la particella 16 (come da tipo mappale
depositato al Catasto e approvato – allegato 8)

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato fa parte di un 'unità immobiliare più articolata facente capo alla
residenza gentilizia denominata Villa La proprietà suddetta
divisa in più fabbricati è posta nel Comune di Montaione in provincia di
Firenze . Nel cui resede antistante la Villa , proprio all'inizio del percorso
carrabile e pedonale sono ubicati due fabbricati . Il fabbricato nominato
come LOTTO 4 è posto a destra di chi entra (Allegato 18 – Doc.
fotografica 1- Foto 1-2-3-6 / Allegato 19 – punti di ripresa fotografici)
precedentemente rimessa e /o magazzino . E' composta da un solo
piano e da unico vano. Ristrutturata di recente attualmente è adibita a sala
conviviale (Allegato 24 – Doc. fotografica 1- Foto 65/67 / Allegato 19 –
punti di ripresa fotografici) .

Il riscaldamento è inesistente ma è munito di camino posto al centro
della stanza ; l'impianto elettrico è funzionante.

Gli infissi esterni sono di buona fattura ma non dotati di
vetrocamera .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI



LOTTO 4

LOCALE UNICO	MQ.	70.35
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ .	70.35
TOTALE SUPERFICIE LORDA (DESUNTA DA AUTOCAD)	MQ	82.65

SUPERFICIE COMMERCIALE**MQ. 82.65**

(ALLEGATO 25- PIANO TERRA - PLANIMETRIE DI RILIEVO CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE CON SISTEMA INFORMATICO CAD)

Lotto 5 – Terreni

DESCRIZIONE DEI BENI

I due appezzamenti di terreno sono ubicati nel Comune di Montaione , via del Poggio all'Aglione o più conosciuta come Strada Provinciale 26 , zona periferica della Città. L'accesso ai beni avviene direttamente dalla SP26 esattamente verso la zona est della Città di Montaione , in prossimità del podere I terreni risultano nella consistenza attuale a seguito dell'Atto di Permuta ai Rogiti Notaio Santoro (allegato17) e dal quale si evince – pag 3 che la divisione è stata stipulata anche in funzione del frazionamento stabilito anche per la realizzazione di nuovo tratto stradale da parte della Provincia di Firenze . In data 25.10.1999 è stato approvato dall' UTE il frazionamento n.2468/99 con il quale sono state frazionate le particelle originarie nn. 192,193,195,196 e 210 del foglio di mappa 69 dalle quali sono derivate rispettivamente:

- dalla particella 192 le particelle 968-969 e **970** :

- dalla particella 195 le particelle 973 e 974 :



- dalla particella 196 le particelle 975 e 976 ;
- dalla particella 210 le particelle 977,978 e **979** .

Sempre nello stesso Atto di Permuta le particelle oggetto di relazione peritale venivano trasferite all'esecutato (allegato 17 – pag 5)

I terreni non sono dotati di recinzione né di cancello di accesso
Allegato 26 – Documentazione fotografica 5 – foto1/2) .

CONFINI DEI BENI

Proprietà su più parti , strada provinciale s.s.a .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

l'appezzamento di terreno è ubicato nel Comune di Montaione ed è composto da due particelle distinte con superficie catastale complessiva di mq, 5.075 (cinquemilasettantacinque) (allegato 10 e 12
- visura catastale)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIABILE

MQ 5.075

3) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il **LOTTO 1 e 2** - le abitazioni rurali ,il **LOTTO 3** le cantine e il **LOTTO 4** – la rimessa/magazzino sono intestati a :
- nato a Firenze - C.F. - proprietà
per 1/1 .

Il **LOTTO 5** due appezzamenti agricoli sono intestati a :
..... nato a Firenze il - C.F. - proprietà per 1/2 .



- il - C.F. - proprietà per 1/2 .

Alla data del sopralluogo i beni risultavano liberi .

4) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Dalla Relazione Notarile in atti - Notaio Maria Carmela Ressa (Allegato 16 – pag.2) – Storia ipotecaria e Provenienza e Formalità del bene per il ventennio e la visura aggiornata dallo scrivente in data 16 Febbraio 2018 (allegato 16 bis) relativamente ai beni descritti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- TRASCRIZIONE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ – in relazione all'Atto Notaio Bucciarelli Ducci rep.n. 42530 del 01/10/1997 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio , Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 22/11/1999 ai nn. 8739/5529 contro nato il a Bucine (AR) e deceduto il per la quota di 1/1 , a favore nata il a Firenze per la quota di 2/6 , nonché nata a Firenze C.F. , coniugata in regime di separazione dei beni ; nata a Firenze il C.F. coniugata in regime di separazione dei beni ; nato a Firenze il C.F. ; nato a Firenze il C.F. , ciascuno per la quota di 1/6 relativa ai fabbricati rurali censiti al fg.81 part.109 e 110 e del terreno censito al fg. 69 mappale 192 e 210 , oltre ad altro ;

- TRASCRIZIONE - ATTO DI ASSEGNAZIONE A STRALCIO QUOTE ai rogiti Notaio Bucciarelli Ducci rep.n. 42530 del 01/10/1997 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio ,

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 25/10/1997 ai nn.
5753/4089 ;

- TRASCRIZIONE - ATTO DI PERMUTA ai rogiti Notaio Santoro rep.n.
49559 del 25/06/2001 , trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Pisa - Territorio , Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra
in data 18/07/2001 ai nn. 5213/3507

- TRASCRIZIONE - Convenzione Matrimoniale di Separazione dei beni
ai rogiti Notaio Massimo Ersoch rep.n. 72247 del 22/07/2002 trascritto
presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio ,
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 31/07/2002 ai nn.
6914/4746 a favore econiugati in regime di
comunione legale ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ contro
.....coniugato in regime di separazione dei beni e
coniugata in regime di separazione dei beni

- TRASCRIZIONE del 09/05/2008 Reg.Part. 2621 – Reg.Gen. n.
4125 Ufficio del Registro - ATTO CAUSA MORTE- SUCCESSIONE
rep. del 26/01/2010

- TRASCRIZIONE del 05/02/2010 Reg.Part. 588 – Reg.Gen. n. 973
ai rogiti Notaio Andrea Martini - COMPRAVENDITA rep. 145208/16668
del 26/01/2010

- ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE – RUOLO Iscrizione presso l'
Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio , Uffici di
Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 07/09/2015 Reg.Part. 940 –
Reg.Gen. n. 5885 atto EQUITALIA CENTRO nn. 1428/4115 del
28/08/2015 a favore di EQUITALIA CENTRO con sede a Firenze c.f.
03078981200 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede



a Siena CF 00884060526 e contro gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento per un importo totale di € 254.210,36 ;

- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO Iscrizione Presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 12/11/2015 Reg.Part. 1195 – Reg.Gen. n. 7425 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze rep. 6172/2015 del 03/01/2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede a Siena CF 00884060526 e contro Dotti gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento per un importo totale di € 150.000,00 importo capitale di € 138.000,00 ;

- TRASCRIZIONE del 29/02/2016 Reg.Part. 1041 – Reg.Gen. n. 1548 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Firenze rep. 1789/2016 del 08/02/2016 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede a Siena CF 00884060526 e contro gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

5) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

I beni di cui all'abitazione rurale con sottostanti le cantine (ex particella 110) e la rimessa per attrezzi agricoli (ex particella 109) sono di vecchia costruzione come si evince dai documenti di provenienza allegati e dall'ispezione a seguito del sopralluogo , ad eccezione dell'ampliamento delle cantine – nuova cantina . Come riferitomi dall'esecutato l'ampliamento delle cantine è stato realizzato all'incirca alla fine degli anni sessanta e/o i primi anni degli anni settanta .



I beni come già descritto facevano parte del complesso immobiliare più articolato facente capo alla residenza gentilizia denominata Villa Sono dei fabbricati la cui consistenza è stata per tanti anni identificata al Catasto Terreni e la proprietà non ha mai effettuato la variazione al Catasto Urbano. Lo scrivente ricorda che il DL 201/2011 (decreto salva Italia) ha imposto il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale . La dichiarazione al Catasto dei fabbricati andava effettuata entro il 30 novembre 2012 In assenza di tale dichiarazione, come nel caso in questione, gli uffici provinciali prevedono sanzioni quantificabili secondo tabelle predisposte dall'Agenzia del Territorio .

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene lo scrivente CTU ha effettuato ricerche presso l'archivio del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Montaione a più riprese data le differenti categorie di utilizzo dei beni e presso l'archivio Condono -Legge 47/85 , 724/94 e Legge 326/2003.

La pratiche edilizie depositate e visionate sono state raccolte nel fascicolo allegato alla presente relazione - Allegato A – e come da Richiesta di accesso agli Atti in materia edilizia . Lo scrivente ha estratto copia di parti più significative delle pratiche edilizie depositate dalla precedente proprietà e visionate per valutare la conformità edilizia . Le pratiche sono:

- pratica n. 1979/87 del 6 Luglio 1979 ;
- pratica n. 1979/243 del 9 Novembre 1979 ;
- pratica n. 1981/84 del 7 Luglio 1981 ;



- pratica n. 1981/71 del 16 Luglio 1981 ;
- Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (PMMA) n° 10 approvato il 5 Novembre 1984 ;
- Scia n° 18/1992 del 31 Maggio 1992

Dalla disamina delle documentazione suddetta è emerso che per i beni oggetto delle presente relazione peritale non vi sono planimetrie allegate agli atti abilitanti . Gli unici elaborati riguardano la Villa gentilizia precedentemente denominata Villa e ora Villa

I beni di cui alle particelle oggetto di pignoramento* (ex 109 e 119) sono stati edificati probabilmente in epoca coeva o immediatamente successivamente alla realizzazione della Villa La consistenza e l'esistenza sia delle abitazioni agricole che della cantina seminterrata sono descritte esattamente nell'elaborato - Descrizione dei fabbricati rurali, volumetrie, destinazione attuale e prevista - allegato al PMMA n° 10 approvato il 5 Novembre 1984 . Da questo documento estratto dallo scrivente nell'archivio comunale e allegato alla presente relazione come Allegato A – rispondenza tecnica - Allegato A -1 , pag. 10 si evincono le volumetrie esistenti già nell'anno 1985 sia per l'abitazione rurale che per la cantina (ex part.110) . Nel PMMA (Allegato A -1) è descritto anche l'ampliamento della cantina e ne è dichiarato una volumetria pari a mc. 3.245 valore vicino a quanto misurato e desunto al cad dallo scrivente .

Successivamente lo scrivente ha verificato Il primo regolamento edilizio del Comune risalente all'anno 1971 – Piano di Fabbricazione .(PdIF). Nel Piano si normava gli interventi del nucleo urbano mentre rimanevano escluse le zone agricole – Allegato B pag 2 - in quanto zone da approfondire e normare successivamente con Varianti al Piano. .



La cantina , come riferitomi dalla proprietà , è stata ampliata all'incirca alla fine degli anni sessanta e/o i primi anni degli anni settanta, quindi quando ancora il Comune non era dotato di strumenti idonei a regolamentare le zone agricole come sopradescritto . Successivamente all'adozione del PdiF , come si evince dalle pratiche edilizie depositate a firma del nonno dell'attuale proprietario , alcuni interventi risultano legittimati, mentre non vi è alcun deposito sull'intervento di ampliamento della cantina .

Di recente la proprietà attuale ha ristrutturato senza alterare le volumetrie fuori terra ; ha rinnovato i servizi igienici senza modifiche interne e soprattutto ha mantenuto le caratteristiche rurali dei manufatti sia nelle coperture che nelle facciate. L'intervento generale alle costruzioni è stato condotto senza alterare l'aspetto esteriore dei fabbricati ad eccezione della nuova cantina interrata che comunque risulta seminascosta e attualmente si mimetizza con il resto del paesaggio .

Per i beni identificati dalla ex particella 109 , ora particella 291 e ed ex 110 ora particella 290 sub.1-2-3-4 non si riscontrano abusi edilizi quindi risultano urbanisticamente legittimi ad eccezione di parte della cantina per la quale si dovrà accertare e legittimare l'anno di costruzione per eventualmente sanarla .

Essa è stata edificata sicuramente prima dell'anno 1984 – anno di presentazione del PMMA

6) VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona richiesta del Comune di Montaione , peculiare e di pregio ;

- lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e le finiture sono da considerarsi buone , la recente ristrutturazione come già descritto ;

- la valutazione commerciale della zona è stata effettuata tenendo conto del venduto o in vendita di beni con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima ;

- la propria esperienza personale .

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate.

Riepilogo superfici commerciali

Lotto 1 – Abitazione rurale 1 - superficie commerciale Mq.74.08

Lotto 1 - Ripostiglio - superficie commerciale Mq.100.04

Lotto 2 - Abitazione rurale 2 - superficie commerciale Mq.164.42

Lotto 3 - Cantine - superficie commerciale Mq.618.00

Lotto 1– abitazione rurale

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Il valore immobiliare del bene è riconducibile a parere dello scrivente ad una civile abitazione . Il fabbricato identificato dalla particella...ex 110 ha caratteristiche del tutto simili alla civile abitazione pur con origine di fabbricato rurale e come tale ne mantiene tali caratteristiche ai soli fini fiscali .

Il valore immobiliare è stato desunto con due metodologie .

L'una ne individua il valore di mercato immobiliare , l'altra ne stima il costo effettivo di costruzione alla data odierna

Il primo valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA

Dalle notizie reperite presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2017, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse (compresa a nord da Coiano , a ovest da Sughera-Castelfalci , a est da Castelfiorentino-Pillo e Gambassi e a sud con Villamagna) è variabile da

€/mq 900,00 a €/mq 1.500,00 (Allegato 29) .

La superficie commerciale dell'immobile di cui al LOTTO 1 e identificati per comparazione di destinazione d'uso e di finiture è così identificato:

$$74.08 = \text{mq.} 74.10$$

(vedi paragrafo 2)

Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito $\text{€ } 900,00 + \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 2.400,00 / 2 = 1.200,00$

Assumendo €/mq **1.200,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. } 74.10 \times \text{€mq. } 1.200,00 = \text{€}88.920,00$$

Lotto 1 – annesso ripostiglio lotto1a

Detto valore medio assunto per l'abitazione rurale è da abbattere per 1/3 per la stima del ripostiglio, bene avente caratteristiche di minor pregio quindi si assume come valore medio il valore pari a 1/3 di €/mq 1.200,00
= € 400,00/ mq

$$\text{Superficie ripostiglio} = \text{Mq. } 104,04 = \text{Mq. } 104,00$$

Assumendo €/mq 400,00 quale valore medio di mercato la porzione del bene risulta così stimato :

$$\text{mq. } 104 \times \text{€/mq. } 400,00 = \text{€}41.600,00$$

Riepilogo Lotto 1 – Valore complessivo

$$\text{€}88.920,00 + \text{€}41.600,00 = \text{€}130.520,00$$

LOTTO 1- VALORE 1°

TOTALE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE :

€130.520,00

VALORE 2° A RICOSTRUZIONE

Il secondo valore di stima è definito dalla stima dei costi ovvero è stato utilizzato il metodo “a ricostruzione”, ovvero determinando l'importo per ricostruire quanto in essere. Il quadro economico per la costruzione degli immobili reperito on line ha dato come risultati un costo di costruzione al mq a seconda delle tipologie (allegato 30) i cui valori sono

stati utilizzati per determinare la seconda valutazione dei beni di seguito descritta .

LOTTO 1

A= BENI RICONDUCIBILI ALLE CIVILI ABITAZIONI.....MQ. 74,10

B=BENI RICONDUCIBILI A CANTINE/RIMESSE..... MQ. 104,00

Si assume come valore medio il costo di costruzione - 01.02.00 - valore pari a €/mq 1.000,00 per abitazioni civili di tipo medio e/o economici e 01.09.01 €/mq 365,32 per edifici produttivi (cantine...) fino ad una altezza di m.6

Pertanto si ha:

A- Mq 74.10x €/mq 1.000,00 = € 74.100,00

B- Mq 104.00 x €/mq 366,00 = € 38.068,00

Per poter costruire si devono corrispondere al Comune di Montaione Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria da così definiti dalle tabelle scaricate dal sito comunale - Territorio Agricolo individuato in Zona E/F -- Tabella A1 2018 (allegato 31),

A-Beni riconducibili a civile abitazione - Mq 74.10 xhm 3.54 = mc 262.30

B-Beni riconducibili a produttivo come prima definite -- Mq.104xhm 4.83=mc 502,32

pertanto si ha

A- Mc 262.30 x €/mc 38,64 = € 10.135,27

B- Mc 502.32x €/mc 20,30 = € 10.197,09

Totale oneri Urbanizzazione 1e2= € 20.332,36

LOTTO 1 - Valore a Costruito =



Costo di costruzione € 74.100,00 + € 38.068,00 = € 112.165,00+ oneri
Urbanizzazione 1e2 € 20.332,36 = € 132.497,36 oltre professionali
stimabili all'incirca 10% si ha € 13. 000,00 (parcelle tecniche e sicurezza)

LOTTO 1- VALORE 2°
TOTALE VALORE PER IMMOBILE A COSTRUITO :
€145.497,36 ARROTONDATO A €145.500,00

Ne consegue che il LOTTO 1 ha un valore commerciale compreso tra
€ 130.520,00 e € 145.500,00 , pertanto si assume il valore medio così
definito : € 130.520,00 + € 145.500,00 /2 = € 276.020/2 = € 138.010,00

LOTTO 1 - VALORE DI VENDITA : €138.000,00

Lotto 2 – abitazione rurale

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Il valore immobiliare del bene è riconducibile a parere dello scrivente ad una civile abitazione. Il fabbricato identificato dalla particella...ex 110 ha caratteristiche del tutto simili alla civile abitazione pur con origine di fabbricato rurale e come tale ne mantiene tali caratteristiche ai soli fini fiscali .

Il valore immobiliare è stato desunto con due metodologie .

L'una ne individua il valore di mercato immobiliare , l'altra ne stima il costo effettivo di costruzione alla data odierna

Il primo valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

29

..... architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.....\-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it



del'Agencia del Territorio , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA

Dalle notizie reperite presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agencia del Territorio, per il II semestre del 2017, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse (compresa a nord da Coiano , a ovest da Sughera-Castelfalpi , a est da Castelfiorentino-Pillo e Gambassi e a sud con Villamagna) è variabile da

€/mq 900,00 a €/mq 1.500,00 (Allegato 29) .

La superficie commerciale dell'immobile di cui al LOTTO 2 e identificati per comparazione di destinazione d'uso e di finiture è così identificato:

mq.164,42= 164,40

(vedi paragrafo 2)

Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito € 900,00+ € 1.500,00 = € 2.400,00/2 = 1.200,00

Assumendo €/mq **1.200,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 164.40 x €/mq. 1.200,00 = €197.280,00

LOTTO 2- VALORE 1°

TOTALE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE :

€197.280,00 ARROTONDATO A €197.300,00

VALORE 2° A RICOSTRUZIONE

Il secondo valore di stima è definito dalla stima dei costi ovvero è stato utilizzato il metodo " a ricostruzione " , ovvero determinando l'importo per ricostruire quanto in essere . Il quadro economico per la costruzione degli immobili reperito on line ha dato come risultati un costo di costruzione al mq a seconda delle tipologie (allegato 30) i cui valori sono stati utilizzati per determinare la seconda valutazione dei beni di seguito descritta .

LOTTO 2

A= BENI RICONDUCIBILI ALLE CIVILI ABITAZIONI.....MQ. 164,40

Si assume come valore medio il costo di costruzione - 01.02.00 - valore pari a €/mq 1.000,00 per abitazioni civili di tipo medio e/o economici
Pertanto si ha:

$$A- \text{Mq } 164.40 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 164.400,00$$

Per poter costruire si devono corrispondere al Comune di Montaione Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria da così definiti dalle tabelle scaricate dal sito comunale - Territorio Agricolo individuato in Zona E/F --
Tabella A1 2018 (allegato 31),

A-Beni riconducibili a civile abitazione - Mq 164.40 xhm 3.54 = mc 581.97
pertanto si ha

$$A- \text{Mc } 581.97 \times \text{€/mc } 38,64 = \text{€ } 22.487,32 = \text{oneri Urbanizzazione}$$

LOTTO 2 - Valore a Costruito =

Costo di costruzione € 164.400,00 + oneri Urbanizzazione 1 e 2 €
22.487,32 = € 186.887,32 oltre professionali stimabili all'incirca 10% si
ha € 18. 600,00 (parcelle tecniche e sicurezza)

LOTTO 2 - VALORE 2°**TOTALE VALORE PER IMMOBILE A COSTRUITO :****€205.487,32 ARROTONDATO A €205.500,00**

Ne consegue che il LOTTO 2 ha un valore commerciale compreso tra
€ 197.300,00 e € 205.500,00 , pertanto si assume il valore medio così
definito : $€ 197.300,00 + € 205.500,00 / 2 = € 402.800 / 2 = € 201.400,00$

LOTTO 2 - VALORE DI VENDITA : €201.400,00**Lotto 3 – cantine**

Per questo lotto non è stato possibile reperire quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate , né ci sono state recentemente vendite di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa tantomeno vendita effettivamente concluse. Lo scrivente , secondo la propria esperienza personale ritiene di assumere come valore di stima il valore medio assunto per l'abitazione rurale abbattuti di 1/3 in quanto il bene ha caratteristiche di minor pregio . Quindi si assume come valore medio il valore pari a 1/3 di €/mq 1.200,00
 $= € 400,00 / \text{mq}$

Superficie cantine = Mq. 618

Assumendo €/mq **400,00** quale valore medio di mercato la porzione
del bene risulta così stimato :

mq. 618 x €/mq. 400,00 = €247.200,00

LOTTO 3 - VALORE 1°**TOTALE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE : €247.200,00****VALORE 2° A RICOSTRUZIONE**

Il secondo valore di stima è definito dalla stima dei costi ovvero è stato utilizzato il metodo “ a ricostruzione “ , ovvero determinando l'importo per ricostruire quanto in essere . Il quadro economico per la costruzione degli immobili reperito on line ha dato come risultati un costo di costruzione al mq a seconda delle tipologie (allegato 30) i cui valori sono stati utilizzati per determinare la seconda valutazione dei beni di seguito descritta .

LOTTO 3**BENE RICONDUCIBILE A CANTINE/RIMESSE..... MQ. 618,00**

Si assume come valore medio il costo di costruzione - 01.09.01- valore pari a €/mq 365,32 per edifici produttivi (cantine) fino ad una altezza di m.6

Pertanto si ha:

$$- \text{Mq } 618,00 \times \text{€/mq } 366,00 = \text{€ } 226.188,00$$

Per poter costruire si devono corrispondere al Comune di Montaione Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria da così definiti dalle tabelle scaricate dal sito comunale - Territorio Agricolo individuato in Zona E/F -- - Tabella A1 2018 (allegato 31),

Beni riconducibili a produttivo come prima definite – Mq.618xhm 4.90=

mc 3.028,20

pertanto si ha

- Mc 3.028,20 €/mc 20,30 = €61.472,46 oneri Urbanizzazione 1e2

LOTTO 3 - Valore a Costruito

Costo di costruzione € 226.188,00 + oneri Urbanizzazione 1 e 2 € 61.472,46 = € 287.660,46 oltre professionali stimabili all'incirca 10% si ha € 28. 700,00 (parcelle tecniche e oneri tecnici di sicurezza)

LOTTO 3- VALORE 2°

TOTALE VALORE PER IMMOBILE A COSTRUITO :

€316.360,46 ARROTONDATO A €316.500,00

Ne consegue che il LOTTO 3 ha un valore commerciale compreso tra € 247.200,00 e € 315.500,00 , pertanto si assume il valore medio così definito : $€ 247.200,00 + € 316.500,00 / 2 = € 563.700 / 2 = € 281.850,00$

LOTTO 3 - VALORE DI VENDITA : €281.850,00

Lotto 4 - rimessa/magazzino - utilizzata come sala conviviale

LO SCRIVENTE PER LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE E PER LA RECENTE RISTRUTTURAZIONE RITIENE DI EQUIPARARE IL BENE AL PRECEDENTE LOTTO

La superficie commerciale dell'immobile di cui al lotto 2 è così identificata:

(vedi paragrafo 2)

mq.82.65



Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito $\text{€ } 900,00 + \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 2.400,00 / 2 = 1.200,00$

Assumendo $\text{€}/\text{mq } 1.200,00$ quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato:

$$\text{mq. } 82,65 \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00 = \text{€}99.100,00$$

LOTTO 4-VALORE 1

TOTALE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE : €99.100,00

LOTTO 4 – VALORE 2

C--BENI RICONDUCIBILI ALLE CIVILI ABITAZIONI.....MQ.82,65 = 83

Verifica sul valore del costo di costruzione per la Provincia di Firenze al Gennaio 2012(allegato 30) attualmente con lieve diminuzione ovvero si assume come valore medio il costo di costruzione - 01.02.00 - valore pari a $\text{€}/\text{mq } 1.000,00$ per abitazioni civili di tipo medio

C- Mq $83 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 83.000,00$

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere al Comune così definiti dalle tabelle scaricate dal sito comunale (allegato 31)

Territorio Agricolo individuato in Zona E/F – Tabella A1 2018 (allegato 31),

A-Beni riconducibili a civile abitazione - Mc 238

Mc. $238 \times \text{€}/\text{mc } 38,64 = \text{€ } 9.197,00$

LOTTO 2 - Valore a Costruito $\text{€ } 92.197,00 +$ oneri professionali stimabili all'incirca 10% si ha $\text{€ } 921,00$ (parcelle tecniche e sicurezza)

LOTTO 4 - VALORE 2°

TOTALE VALORE PER IMMOBILE A COSTRUITO : €101.400,00

Ne consegue che il LOTTO 2 ha un valore commerciale compreso tra € 99.100,00 e € 101.400,00 , pertanto si assume il valore medio così definito : $\text{€ } 99.100,00 + \text{€ } 101.400,00 / 2 = \text{€ } 688.590,92 = \text{€ } 101.250,00$

LOTTO 4 - VALORE DI VENDITA : €101.250,00

8) DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento , nello stato di fatto nel quale si trova è divisibile .

9) REGIME IMPOSITIVO

Essendo il bene di proprietà di persone fisiche, l'acquisto dell'immobile è soggetto ad Imposta di Registro ai sensi del DPR 131/86 oltre tassa ipotecaria e catastale. L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

LOTTO 5 – Terreni agricoli

Terreno 1

Il valore immobiliare è stato desunto dallo scrivente, dalla propria esperienza professionale e reperendo informazioni valutative presso l' l'Agenzia del Territorio Valori Agricoli medi della Provincia terreno identificato al fg 69 – part. 970 - Uliveto /Vigneto

STIMA

Dalle notizie reperite il **valore di mercato** dei terreni nella zona - Uliveto- Regione Agraria n°5 – Comuni Barberino Val d'Elsa ,Castelfiorentino,Certaldo Gambassi e Motaione (allegato 32) è definito da €/ha 18.507,00 , ovvero €/mq. 1,85

La superficie commerciale del terreno è: mq 4.655

(vedi paragrafo 2)

Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito:

$$\text{MQ. } 4.655 \times \text{€/MQ. } 1,85 = \text{€}8.611,75$$

Di seguito una seconda valutazione desunta dallo scrivente, sia dalla propria esperienza professionale che reperendo informazioni valutative presso le Agenzie reperite in loco , le quali per lotti di terreni ad uso agricolo come il terreno in questione danno quotazioni ricomprese tra 2,00 €/mq e 3,00 €/mq.

Lo scrivente pertanto assumendo come valore di stima il valore medio di **2,50 €/mq** e si ha :

$$\text{MQ. } 4.655 \times \text{€/MQ. } 2,50 = \text{€}11.637,50$$

Si ha valore medio pari a € 10.124,65

VALORE DI MERCATO DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO = €10.150,00



Terreno 2

Il valore immobiliare è stato desunto dallo scrivente, dalla propria esperienza professionale e reperendo informazioni valutative presso l' l'Agenzia del Territorio Valori Agricoli medi della Provincia terreno identificato al fg 69 – part. 979 - Bosco Ceduo

STIMA

Dalle notizie reperite il **valore di mercato** dei terreni nella zona - Uliveto- Regione Agraria n°5 – Comuni Barberino Val d'Elsa ,Castelfiorentino,Certaldo Gambassi e Motaione (allegato 33) è definito da €/ha 2.201,00 , ovvero €/mq. 0,22

La superficie commerciale del terreno è: mq 420

(vedi paragrafo 2)

Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito:

$$\text{MQ. 420} \times \text{€/MQ. 0,22} = \text{€92,00}$$

Di seguito una seconda valutazione desunta dallo scrivente, sia dalla propria esperienza professionale che reperendo informazioni valutative presso le Agenzie reperite in loco , le quali per lotti di terreni ad uso agricolo come il terreno in questione danno quotazioni pari 0,50 €/mq, pertanto e si ha :

$$\text{MQ. 420} \times \text{€/MQ. 0,50} = \text{€210,00}$$

Si ha valore medio pari a € 302

VALORE DI MERCATO DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO = €150,00

I Terreni sono in comproprietà pertanto il valore di vendita è per la quota di $\frac{1}{2}$ del valore stimato

VALORE DI MERCATO TERRENI = LOTTO 5

TERRENO 1 : ULIVETO + TERRENO 2: BOSCO CEDUO = €10.300,00

VALORE DI VENDITA PER $\frac{1}{2}$ PARI A € 5.150,00

8) REGIME IMPOSITIVO

La tassazione di seguito descritta vale sia se l'acquirente è persona fisica sia se è impresa:

- l'acquirente paga registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50.

- Il venditore, se presente plusvalenza, rispetto al costo di carico fiscalmente riconosciuto, viene tassato ad aliquota Irpef progressiva secondo il suo scaglione di reddito dell'anno di avvenuta cessione.

Per la particelle oggetto di relazione peritale lo scrivente ha richiesto al Comune di Montaione il Certificato di Destinazione Urbanistica in bollo che si allega alla presente relazione in originale allegato 34)

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1- ABITAZIONE AGRICOLA 1 CON ANNESSO RIPOSTIGLIO -

VALORE DI VENDITA € 138.000,00

LOTTO 2 – ABITAZIONE AGRICOLA 2 - VALORE DI VENDITA

€ 201.400,00

LOTTO 3 - CANTINE SEMINTERRATE PER LA VINIFICAZIONE

VALORE DI VENDITA € 281.850,00

LOTTO 4 - MAGAZZINO - VALORE DI VENDITA

€ 1 01.250,00

39

..... architetto

via toscaini, 3 firenze 50127-cell.....\-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it





LOTTO 5 - TERRENI PER LA QUOTA DI ½ - VALORE DI VENDITA €5.150,00

ALLEGATI:

✓ allegati dal n°1 al n° 34



Firenze, 11 Maggio 2018



il CTU

a.miglietta architetto



40

..... architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.....\-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

