ARKITHON ASSOCIATI
Arch. Alessandro E. La Sorte – Arch. Gianluca Valleggi
Piazza Don Valiani, 10 - 50050 Limite sull'Arno (FIRENZE)
Tel. 0571 577745 Fax 0571 544320 eMail: info@arkithon.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. R.G. 709/2013

Giudice Esecutore: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Alessandro E. La Sorte

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del giorno 24 novembre 2014 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Esecutore Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Alessandro E. La Sorte, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 6581, quale Consulente Tecnico di Ufficio, ponendo il seguente quesito:
"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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto 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;

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…..);

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

6. verificare l'esistenza di **formalità,** vincoli o oneri anche di natura **condominiale,** gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente,** ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

7. verificare l'esistenza di **formalità,** vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:
-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu;
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;
9. 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 la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

- OOO -

1) <u>Identificazione dei beni e dati catastali</u>

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti LOTTI:

LOTTO N. 1

- Immobile per abitazione in villino, sito in Comune di Fucecchio (FI), Via Dei Medici n. 6, censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa 39, part. 118, sub. 500**

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

graffata alla p.lla 215, piano S1-T-1, Cat. A/7, classe 7, vani 20,5, Sup.Cat. 743 mq – escluso aree scoperte 735 mq, rendita catastale euro 3.387,96 (come risulta da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 7 novembre 2000 n. 12467.1/2000 in atti da medesima data).

LOTTO N. 2

- Immobile per abitazione in villino, sito in Comune di Fucecchio (FI), Via Dei Medici n. 6, censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa 39, part. 118, sub. 501,** piano T-1, Cat. A/7, classe 5, vani 5,5, Sup.Cat. 156 mq – escluso aree scoperte 156 mq, rendita catastale euro 667,52 (come risulta da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 7 novembre 2000 n. 12467.1/2000 in atti da medesima data).

LOTTO N. 3

- Immobile per abitazione in villino, sito in Comune di Fucecchio (FI), Via Dei Medici n. 6, censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa 39, part. 216,** piano S1-T, Cat. A/7, classe 7, vani 9, Sup.Cat. 272 mq – escluso aree scoperte 272 mq, rendita catastale euro 1.487,40 (come risulta da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 1° gennaio 1992).

LOTTO N. 4

- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 112,** Uliveto, classe 3, ha 1 are 50 centiare 40, redd. dominicale euro 23,30, redd. agrario euro 31,07 (presente nell'impianto meccanografico del 1969)
- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 173,** Seminativo Arborato, classe 3, ha 0 are 15 centiare 00, redd. dominicale euro 5,42, redd. agrario euro 3,87 (come risulta da FRAZIONAMENTO del 17 aprile 1971 n. 25672 in atti dal 30 dicembre 1972)
- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 174,** Seminativo, classe 3, ha 0 are 09 centiare 00, redd. dominicale euro 1,86, redd. agrario euro 1,63 (come risulta da FRAZIONAMENTO del 17 aprile 1971 n. 25672 in atti dal 30 dicembre 1972)

LOTTO N. 5

- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 113,** Seminativo Arborato, classe 4, ha 6 are 11 centiare 30, redd. dominicale euro 126,28, redd. agrario euro 94,71 (presente nell'impianto meccanografico del 1969)

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

LOTTO N. 6

- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 114,** Uliveto, classe 3, ha 3 are 96 centiare 45, redd. dominicale euro 61,42, redd. agrario euro 81,90 (come risulta da TIPO MAPPALE del 24 marzo 1998 n. 141510.506/1987 in atti dal 28 ottobre 1998). La particella, seppur con diversa consistenza, era già presente nell'impianto meccanografico del 1969.

LOTTO N. 7

- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 115,** Seminativo Arborato, classe 3, ha 4 are 53 centiare 12, redd. dominicale euro 163,81, redd. agrario euro 117,01 (come risulta da TIPO MAPPALE del 24 marzo 1998 n. 141510.506/1987 in atti dal 28 ottobre 1998). La particella, seppur con diversa consistenza, era già presente nell'impianto meccanografico del 1969.

LOTTO N. 8

- Terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Fucecchio al **foglio di mappa 39, part. 119,** Seminativo Arborato, classe 4, ha 1 are 43 centiare 80, redd. dominicale euro 29,71, redd. agrario euro 22,28 (presente nell'impianto meccanografico del 1969)

Si specifica che, ai **LOTTI N. 1, 2 e 3**, sono connessi i seguenti **Beni Comuni Non Censibili**:

- **Foglio di mappa 39, Part. 118, Sub. 3** – Cabina Elettrica, B.C.N.C. alle part.lle 118 sub. 500 graff. part. 215, 118 sub. 501, 118 sub. 2, 216.
- **Foglio di mappa 39, Part. 118, Sub. 4** – Area Scoperta, B.C.N.C. alle part.lle 118 sub. 500 graff. part. 215, 118 sub. 501, 118 sub. 502, 118 sub. 503, 118 sub. 2, 216.
- **Foglio di mappa 39, Part. 118, Sub. 502** – Ingresso, B.C.N.C. alle part.lle 118 sub. 500 graff. part. 215, 118 sub. 501.
- **Foglio di mappa 39, Part. 118, Sub. 503** – Centrale Termica, B.C.N.C. alle part.lle 118 sub. 500 graff. part. 215, 118 sub. 501.
- **Foglio di mappa 39, Part. 217** – Locale Pompe, B.C.N.C. alle part.lle 118 sub. 500 graff. part. 215, 118 sub. 501, 118 sub. 2, 216.
- **Foglio di mappa 39, Part. 218** – Locale Pompe, B.C.N.C. alle part.lle 118 sub. 500 graff. part. 215, 118 sub. 501, 118 sub. 2, 216.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

Si segnala che l'autorimessa di cui al foglio di mappa 39, part. 118, sub. 2 non risulta oggetto di pignoramento.

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche, nel ventennio antecedente la data del pignoramento alcuni dei lotti oggetto della presente stima hanno subito le seguenti ulteriori variazioni:

- L'immobile di cui al **LOTTO N. 1** nasce da VARIAZIONE del 27 gennaio 1998 n. A00340.1/1998 in atti da medesima data, per FRAZIONAMENTO/SOPRAELEVAZIONE, a seguito della soppressione dell'originaria part. 118, sub. 1
- L'immobile di cui al **LOTTO N. 2** nasce da VARIAZIONE del 27 gennaio 1998 n. A00340.1/1998 in atti da medesima data, per FRAZIONAMENTO/SOPRAELEVAZIONE, a seguito della soppressione dell'originaria part. 118, sub. 1

I LOTTI risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXX, nat a XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2)
- XXXXXXXXXXXX, nat a XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)

Si segnala che nelle visure catastali dei LOTTI N. 1, 2 e 3 è stata tralasciata l'indicazione della quota di proprietà.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono risultate presenti agli atti le planimetrie catastali relative ai **LOTTI N. 1, 2 e 3**.

Per quanto ho potuto verificare a seguito del sopralluogo effettuato, le planimetrie catastali del **LOTTO N. 1** presentino alcune inesattezze rispetto allo stato effettivo dei luoghi (nello specifico non è stata rappresentata una porta interna al piano primo). Altre imprecisioni sono state riscontrate nella rappresentazione grafica di alcuni Beni Comuni Non Censibili.

Secondo le disposizioni della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 relativa all'attuazione dell'Art. 19 comma 14 del DL n. 78/2010, le difformità riscontrate non sono rilevanti in quanto: *"...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne,*

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non varino il numero dei vani o la loro funzionalità".
Pertanto, per le unità immobiliari di cui ai **LOTTI N. 1, 2 e 3** si può attestare la sostanziale conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali.

2) Estremi dell'atto di pignoramento

Relativamente all'immobile in oggetto, alla conservatoria dell'Agenzia delle Entrate, **Ufficio Provinciale di PISA – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare** risulta il seguente atto:

- **N. 10541 r.p. n. 15003 r.g. dell' 11 ottobre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 27 settembre 2013 rep.n. 13155/2013 contro XXXXXXXXXXXX (proprietà per ½) e a favore di XXXXXXXXXXXX, gravante sulla **quota di proprietà pari ad ½** dei beni di cui ai **LOTTI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**

3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento per il quale si interviene, trascritto presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate, **Ufficio Provinciale di PISA – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare** in data **11 ottobre 2013** al n. **10541** del registro particolare e al n. **15003** del registro generale, risulta che:

- XXXXXXXXXXXX **(esecutat , proprietà per 1/2),** nat a XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX **(proprietà per 1/2),** nata a XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX, sono intestatarie dei beni di cui ai **LOTTI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8** da data antecedente il ventennio in esame. Più precisamente i beni sono pervenuti per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX, registrato a San Miniato il giorno 8 settembre 1972 al n. 751 vol. 94, trascritto a Pisa il 14 settembre 1972 al n. 5908 del Registro Particolare.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

4) Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare che ricomprende i fabbricati e i terreni in esame, noto con il toponimo di "Podere del Castellaccio", è situato in Fucecchio (FI), e vi si accede dal civico n. 6 di Via de'Medici.

I fabbricati presenti risultano deruralizzati ed attualmente hanno destinazione d'uso a "civile abitazione". Nello specifico si tratta di una villa con i sui annessi esclusivi (LOTTO n. 1), ex-fienile ristrutturato ad abitazione (LOTTO n. 2) e appartamento in villino, utilizzato attualmente quale casa del custode della villa (LOTTO n. 3).

I terreni, come suggerisce lo stesso toponimo che descrive il complesso immobiliare, erano originariamente parte di un unico organismo territoriale (azienda agricola). Allo stato attuale, essendo stati deruralizzati gli immobili connessi all'attività agricola, non sussiste la necessità di mantenere integro l'originario organismo territoriale; pertanto i terreni sono stati suddivisi in più lotti, vendibili anche separatamente, che ricalcano sostanzialmente i confini delle particelle catastali (LOTTI n. 4, 5, 6, 7 e 8). Si segnala che i LOTTI n. 4, 5, 6, 7 e 8 sono soggetti alle previsioni dell'Art. 76 della L.R. 65/2014, relativo al trasferimento di fondi agricoli.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici comunali risulta che tutti i lotti in esame ricadono in Zona territoriale omogenea "E4 – Agricola Collinare contigua alle aree boscate delle Cerbaie" (come meglio descritta dall'Art. 181 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale). Le part.lle 173 e 174, ricomprese nel LOTTO n. 4, ricadono invece nella Zona territoriale omogenea "E5 – Agricola Collinare delle Cerbaie" (come meglio descritta dall'Art. 182 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale).

Secondo le previsioni del Piano Strutturale vigente, tutti i lotti in esame ricadono nell'U.T.O.E. n. 9 di Ponte a Cappiano, con esclusione delle part.lle 173 e 174, ricomprese nel LOTTO n. 4, ricadenti nell'U.T.O.E. n. 10 di Torre, Massarella, Vedute.

Sui lotti in esame insistono i seguenti vincoli:

- **Vincolo beni paesistici e ambientali** ai sensi D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e comunque su tutte le aree che risultino effettivamente boscate

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

secondo la definizione dell'Art. 3 della L.R. n. 39 del 21 marzo 2000 e s.m.i.

- **Vincolo idrogeologico** ai sensi R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e R.D. n. 1126 del 16 maggio 1926

Si segnala inoltre che su porzione della part.lla 115 (LOTTO n. 7) insistono i vincoli relativi all'ambito di rispetto di cui alla D.C.R.T. n. 230 del 21 giugno 1994 relativo ai "PROVVEDIMENTI SUL RISCHIO IDRAULICO AI SENSI DEGLI ARTT. 3 E 4 DELLA L.R.74/84" e le prescrizioni relative al rispetto stradale per le strade extraurbane secondarie secondo le previsioni del Nuovo Codice della Strada.

Descrizione dei singoli lotti:

LOTTO n. 1:

La villa si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, il tutto per circa 600,00 mq calpestabili.

L'epoca di realizzazione, probabilmente per impianto distributivo e forme risalente al primo XVIII secolo, è di difficile determinazione in quanto l'immobile appare fortemente rimaneggiato. Le facciate sono intonacate e tinte in un color rosa antico tipico della tradizione toscana. Presentano un marcapiano e, sulla facciata principale, delle lesene dal disegno sobrio e lineare.

L'accesso principale si trova al piano terreno: dal portone di ingresso, posto sotto il loggiato, si accede ad un ampio soggiorno (di circa 110,00 mq), voltato e inframezzato da colonne. Intorno al soggiorno si sviluppa il sistema distributivo del piano terreno, con una sala da pranzo (di circa 20,00 mq), una cucina (anch'essa di circa 20,00 mq), un studio (di circa 43,00 mq) e una camera (di circa 20,00 mq), oltre ad un disimpegno con lo sbarco delle scale dal piano seminterrato ed un ascensore che permette di raggiungere il piano primo. Dallo studio si accede al collegamento/ingresso a comune con l'appartamento nell'ex-fienile di cui al LOTTO n. 2.

L'accesso alle scale di collegamento al piano primo avviene invece dalla loggia, a destra ponendosi di fronte alla porta di ingresso principale. Le scale di collegamento sbarcano in un loggiato chiuso che permette l'accesso ad un ampio soggiorno (di circa 70,00 mq) e un disimpegno (circa 35,00 mq) sui quali si affacciano le quattro camere da letto (tutte di circa 20,00 mq), ciascuna con il suo bagno dedicato, ed un

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54e5f35554587 5dbfb636ff9f2f40fe10

piccolo cucinotto privo di finestre. Dal disimpegno, tramite una scala dritta, si accede alla soffitta.

Al piano seminterrato si trovano alcuni locali di sgombro e ripostigli, una lavanderia e il vano macchine per l'ascensore. L'accesso dall'esterno al piano seminterrato avviene attraverso una piccola loggia che fa da filtro con il resede a comune.

L'immobile è servito da un impianto per riscaldamento e acqua sanitaria a comune con l'edificio di cui al LOTTO n. 2. Nello specifico il riscaldamento degli ambienti avviene tramite corpi radianti e fan-coil.

Le finiture dell'edificio, seppur datate, risultano di pregio. I pavimenti dei vani principali, sia al piano terra che al primo piano, sono in cotto. Gli intonaci sono di buona qualità e ben rasati. Al piano terreno il soffitto è voltato, mentre al piano primo quasi tutti i vani hanno soffitti con travi a vista, sia in colori naturali che dipinti in bianco. La villa appare in uno stato di conservazione accettabile, anche se in alcune zone si sono potute riscontrare consistenti infiltrazioni di umidità (piano interrato).

Sono annessi esclusivi del LOTTO n. 1 anche la serra, alla quale si accede tramite un cunicolo seminterrato che parte dall'ingresso a comune con il LOTTO n. 2, la piscina, compresi i relativi bagni e spogliatoi, il campo da tennis, la legnaia e i ricoveri per gli animali.

Gli annessi si presentano in stato di conservazione assai carente e necessitano di opere di manutenzione e pulizia.

LOTTO n. 2:

L'appartamento nell'ex-fienile si sviluppa su due piani fuori terra per circa 140,00 mq di superficie calpestabile. L'epoca di realizzazione dell'impianto originario dell'edificio è probabilmente coeva a quella della villa principale, anche se l'immobile è stato parzialmente demolito nel 1972 e successivamente ricostruito nel 1984. La facciata, intonacata e dalle forme semplici, è stata dipinta in un colore rosa antico identico a quello del copro di fabbrica principale.

L'accesso al piano terreno avviene attraverso una porta dall'ingresso a comune con il LOTTO n.1. Al piano terreno troviamo un unico ampio vano con soggiorno/pranzo e cucina idealmente suddivise da due grandi archi. Al centro della sala, una scala a chiocciola permette l'accesso al piano superiore. Qui troviamo due camere, una cameretta, due bagni, un w.c. e un disimpegno.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f140fe10

Le rifiniture del piano terreno sono di buona qualità, con pavimentazione in cotto e soffitto con travi a vista fra i due archi e volte a crociera negli ambienti principali.
Per quanto riguarda il piano superiore, le rifiniture non sono di particolare qualità. Sulle pareti viene fatto ampio uso di carta da parati e un bagno si presente addirittura con il pavimento "a grezzo". Pertanto l'intero piano necessita di un'adeguata manutenzione.

LOTTO n. 3:

L'appartamento in villino, realizzato nel 1972, si sviluppa assecondando la pendenza delle collina e, pur avendo un unico piano di abitazione, i locali al piano terra si sviluppano su due livelli diversi collegati da un corridoio con gradini. A monte, oltre all'ingresso troviamo la sala da pranzo, il cucinotto ed il soggiorno; a valle due camere ed il bagno. Nel corridoio troviamo le scale da cui si al piano seminterrato formato da un ampio locale di sgombero, due ripostigli, sopra ai quali troviamo due soppalchi ed un ulteriore ambiente comunicante con l'esterno. L'edificio si presenta con le facciate intonacate e dipinte in medio stato di manutenzione, finestre e persiane in legno, le finiture interne del piano terra non sono di particolare pregio, risultano evidenti infiltrazioni di umidità sui soffitti che denotano un cattivo stato manutentivo del manto di copertura. Il piano seminterrato risulta essere in molte parti "al grezzo".

LOTTO n. 4:

Terreni siti in Comune di Fucecchio (FI), rappresentati al N.C.T., foglio di mappa 39, part.lle 112, 173 E 174. Risultano presenti diverse colture (uliveto, seminativo semplice e arborato) e alcune aree boscate. Non risultano presenti manufatti abusivi e il lotto appare conforme ai confini catastali rilevati dagli estratti di mappa.

LOTTO n. 5:

Terreno sito in Comune di Fucecchio (FI), rappresentato al N.C.T., foglio di mappa 39, part. 113. Secondo l'indicazione catastale, la coltura predominante sul terreno dovrebbe essere "seminativo arborato", tuttavia l'indicazione catastale appare obsoleta in quanto il terreno risulta coltivato a seminativo semplice. Gli alberi appaiono sporadici e marginali, con contenute aree boscate. Non risultano presenti manufatti abusivi e il lotto appare conforme ai confini catastali rilevati dagli estratti di mappa.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

LOTTO n. 6:

Terreno sito in Comune di Fucecchio (FI), rappresentato al N.C.T., foglio di mappa 39, part. 114. Il terreno è destinato in maniera prevalente ad uliveto.

E' risultata la presenza di un manufatto abusivo, per il quale si rimanda al punto 8 del presente elenco: "Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica".

Il lotto appare conforme ai confini catastali rilevati dagli estratti di mappa.

LOTTO n. 7:

Terreno sito in Comune di Fucecchio (FI), rappresentato al N.C.T., foglio di mappa 39, part. 115. Secondo l'indicazione catastale, la coltura predominante sul terreno dovrebbe essere "seminativo arborato", tuttavia l'indicazione catastale appare obsoleta in quanto il terreno risulta piantumato in buona parte con alberi d'alto fusto a formare vere e proprie aree boscate.

Inoltre, una porzione consistente del terreno, circa 1,2 ha, risulta occupata da un invaso artificiale con sbarramento in terra e relativi impianti tecnologici.

Non risultano presenti manufatti abusivi e il lotto appare conforme ai confini catastali rilevati dagli estratti di mappa.

LOTTO n. 8:

Terreno sito in Comune di Fucecchio (FI), rappresentato al N.C.T., foglio di mappa 39, part. 119. Il terreno è destinato in maniera prevalente al seminativo arborato e sono presenti anche contenute aree boscate.

Non risultano presenti manufatti abusivi e il lotto appare conforme ai confini catastali rilevati dagli estratti di mappa.

5) <u>Stato di possesso ed eventuali occupazioni</u>

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare risulta che:

- I beni di cui ai **LOTTI n. 1, 2, 4, 5, 6, 7 e 8** risultano attualmente nella disponibilità dell'esecutat (che risulta residente al civico dei LOTTI n. 1 e 2) e dei suoi familiari; pertanto sono da considerarsi **LIBERI**.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

- Il bene di cui al **LOTTO n. 3** è risultato occupato da XXXXXXXXXXXX, nat a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX cod.fisc. XXXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXXX, nat a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX e dalla loro famiglia in forza di COMODATO D'USO a titolo gratuito, stipulato il 6 settembre 2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Sez. provinciale di Pisa, Ufficio territoriale di Pisa il 21 novembre 2012 al n. 8220 serie III. Si specifica che la registrazione del suddetto comodato è **ANTECEDENTE** la data del pignoramento per il quale si interviene. A seguito di comunicazione del 20 febbraio 2015, inoltrata dallo scrivente C.T.U. al Tribunale di Firenze, la custodia dell'immobile di cui al LOTTO n. 3 è stata affidata XXXXXXXXXXXX, il quale ha provveduto ad inoltrare regolare disdetta del comodato d'uso sopracitato in data 21 luglio 2015. L'immobile è stato effettivamente liberato il 20 ottobre 2015 ed è pertanto **LIBERO**.

6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate, **Ufficio Provinciale di PISA – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare**, i lotti in esame risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 444 r.p. n. 2237 r.g. del 26 febbraio 1998**: IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo di di cui per capitale, concesso dalla XXXXXXXXXXXX con atto a rogito notaio XXXXXXXXXXXX del 19 febbraio 1998 rep.n. 47597.
- **N. 2558 r.p. n. 12131 r.g. del 25 giugno 2010**: IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo di di cui Euro per capitale, concesso da XXXXXXXXXXXX con atto a rogito notaio XXXXXXXXXXXX del 23 giugno 2010 rep.n. 126546/29368.
- **N. 2097 r.p. n. 14851 r.g. del 25 settembre 2012**: IPOTECA GIUDIZIALE relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di PISA per di

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

cui Euro per capitale, a favore di XXXXXXXXXXXX, rep.n. 1559/2012 del 15 settembre 2012.

- **N. 623 r.p. n. 4044 r.g. del 15 marzo 2013**: IPOTECA GIUDIZIALE relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di MASSA per di cui per capitale, a favore di XXXXXXXXXXXX, rep.n. 498 del 28 novembre 2012.
- **N. 10541 r.p. n. 15003 r.g. dell' 11 ottobre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 27 settembre 2013 rep.n. 13155/2013 contro XXXXXXXXXXXX (proprietà per ½) e a favore di XXXXXXXXXXXX, gravante sulla **quota di proprietà pari ad ½** dei beni di cui ai **LOTTI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**

7) Elencazione gravami di natura condominiale, servitù e/o simili

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, gli immobili oggetto di stima NON sono parte di condominio.
I beni di cui ai **LOTTI n. 5, 6, 7 e 8** appaiono gravati da servitù di passo evidenziate dai tracciati delle strade e dei sentieri presenti.
In particolar modo il **LOTTO n. 7**, dove è presente l'invaso artificiale, è ulteriormente gravato dalla servitù di passo per ispezione e manutenzione dei Locali Pompe individuati dalle part.lle 217 e 218 (già indicate fra i B.C.N.C. al punto n.1 del presente elenco).

8) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

I fabbricati di cui ai **LOTTI n. 1 e 2**, in virtù dell'analisi storica e catastale, risultano realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
Il fabbricato di cui al **LOTTO n. 3** è stato invece realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 16/1972 (di seguito meglio definita).
Dall'indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Fucecchio è risultato che le unità di cui ai **LOTTI 1, 2 e 3** sono state interessata della seguenti pratiche:

- **Licenza Edilizia n. 16/1972 del 5 febbraio 1972,** rilasciata a XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX per "Ristrutturazione di casa per civile abitazione e nuova costruzione di casa per salariato e magazzini".

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636f9f2f40fe10

L'intervento ha portato alla modifica dei LOTTI n. 1 e 2 (preesistenti) e alla realizzazione del bene di cui al LOTTO n. 3.

- **Concessione Edilizia n. 283/84 del 15 dicembre 1984**, rilasciata al XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX per "intervento di restauro e riuso di edificio" e relativa all'immobile di cui al LOTTO n. 2.
- **Richiesta di Condono ex L. 47/85 n. 2318/1986 del 1° ottobre 1986,** intestata al XXXXXXXXXXXX per numerose opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo. Il condono NON è stato ancora definito.
- **Concessione Edilizia n. 394/88 del 7 gennaio 1989,** rilasciata a XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX per "apertura di finestra a fabbricato" e relativa all'immobile di cui al LOTTO n. 3.

In relazione alle unità immobiliari oggetto della presente stima, non sono risultate presenti ulteriori pratiche edilizie.

Non si è trovata traccia della documentazione relativa all'Abitabilità.

Per quanto riguarda la **Richiesta di Condono ex legge 47/85 n. 2318 del 1° ottobre 1986**, che riguarda in misura diversa i fabbricati di cui ai LOTTI n. 1 e 3, si è richiesto al Comune di Fucecchio (con comunicazione di posta elettronica certificata del 7 luglio 2015, prot. 17833) di voler indicare l'ammontare di oneri, oblazioni e/o sanzioni ancora da corrispondere per giungere alla definizione della pratica.

L'Amministrazione Comunale rispondeva alla suddetta richiesta con **lettera n.prot. 25742 del 25 settembre 2015** a firma del Dirigente del Servizio Urbanistica Arch. XXXXXXXXXXXX. In tale comunicazione veniva evidenziato il fatto che la documentazione fornita al momento della richiesta di condono **non risultava sufficientemente esaustiva per la redazione dell'istruttoria necessaria a soddisfare il quesito**. Nella stessa comunicazione l'Amministrazione riportava l'elenco degli elaborati tecnici necessari alla definizione della pratica.

Per questo motivo, dopo approfondita valutazione della pratica **n. 2318 del 1° ottobre 1986** e della richiesta di consistenti integrazioni contenuta nella lettera **n.prot. 25742 del 25 settembre 2015,** è stata richiesta all'Ill.mo Giudice Esecutore, con istanza dell'8 ottobre 2015, l'autorizzazione ad applicare, in aggiunta alle usuali percentuali di riduzione del 10-15%, una ulteriore decurtazione forfettaria, valutata in maniera estremamente prudenziale, di € 30.000,00 (euro trentamila) del prezzo a base

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f3554587 5dbfb636ff9f2f40fe10

d'asta, da suddividere fra i lotti interessati, al fine di garantire ad eventuali acquirenti la copertura delle spese complessive, ivi comprese quelle tecniche, necessarie alla definizione della richiesta di condono. L'istanza veniva accolta.

In merito all'invaso artificiale che insiste sul bene di cui al **LOTTO n. 7**, si è rilevato che è stato realizzato a seguito di comunicazione al Genio Civile del 3 luglio 1972, resa ai sensi del D.P.R. n. 1363 del 1° novembre 1959. La documentazione relativa alla comunicazione di cui sopra è attualmente conservata presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Città Metropolitana di Firenze, Direzione Agricoltura Caccia e Pesca, A.I.B., Forestazione, Difesa del Suolo e Ambiente dell' Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa con il **Numero d'Archivio 95 (e 314) / 1972.**
La suddetta documentazione comprende anche il relativo **Nulla Osta n.prot. 1/751/434 del 31 luglio 1972** rilasciato dalla Regione Militare Tosco-Emiliana – VII Comando Militare Territoriale – Firenze.
Si segnala il mancato adempimento di quanto previsto dall'Art. 11 della L.G.R.T. 64/09 - "Disciplina delle funzioni amministrative in materia di progettazione costruzione ed esercizio degli sbarramenti di ritenuta e dei relativi bacini d'accumulo" e dal relativo Regolamento di Attuazione (**Decr.P.G.R. del 25/02/2010 n. 18/R** - in vigore dal 18 Marzo 2010); ovvero non è stata presentata l'obbligatoria "Denuncia di esistenza" dell'invaso da parte della proprietà.
Il mancato adempimento può essere sanato semplicemente inviando agli uffici competenti la necessaria documentazione redatta da un tecnico abilitato.
Ad oggi non sono previste sanzioni per la mancata denuncia.

Difformità riscontrate:
Dalla verifica della documentazione e dai sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità edilizie, mai sanate e non ricomprese nella sopracitata richiesta di condono:

- Nel B.C.N.C. di cui alla **p.lla 118, sub. 503** (Centrale Termica) le pareti di tamponamento interne risultano realizzate senza titolo. Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Fucecchio si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014. Il costo dell'Accertamento

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti per la presentazione dei documenti e dell'onorario del professionista incaricato per la redazione e presentazione di tutta la documentazione necessaria al completamento della pratica.

- Nel B.C.N.C. di cui alla **p.lla 118, sub. 502** (Ingresso – elemento di giunzione fra i LOTTI n. 1 e 2) è stato rilevato il mancato adempimento delle previsioni della **Concessione Edilizia n. 283/84 del 15 dicembre 1984.** Nello specifico, al fine di ricostruire il piano superiore dell'abitazione di cui al LOTTO n. 2, era necessario demolire il B.C.N.C. in oggetto per recuperarne il volume: tale prescrizione non è mai stata ottemperata. La normativa dell'epoca non permetteva l'addizione di nuovi volumi.

  Le opere previste dalla Concessione Edilizia 283/84 erano (come dichiarato dal progettista):

  "...

  1. Demolizione della copertura e delle pareti laterali dell'elemento di giunzione
  2. Formazione di un pergolato per mantenere la composizione dell'insieme
  3. La ricostruzione del primo piano del rustico nei limiti di altezza consentiti dal volume recuperato e la sua trasformazione interna per adattarlo ad abitazione autonoma..."

  Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Fucecchio si è potuto verificare che tale situazione NON E' SANABILE per via ordinaria, secondo le previsioni dell'Art. 209 L.R. 65/2014, in quanto manca il requisito fondamentale della "doppia conformità" dell'abuso, ovvero: "...l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda."

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f355545875dbfb636ff9f2f40fe10

Inoltre tale abuso NON RICADE nelle previsioni di cui alla legge 47/85, art. 40 comma 6, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene sono successive ai termini indicati nella legge 326/03.
Occorre pertanto dare seguito alle previsioni della Concessione Edilizia n. 283/84, provvedendo alla demolizione della copertura e delle pareti laterali dell'elemento di giunzione e alla realizzazione del pergolato.

- Nel terreno di cui al **LOTTO n. 6**, è stata rilevata la presenza di un manufatto (serra) realizzato in assenza di titolo abilitativo e in contrasto (per le effettive dimensioni e per i materiali utilizzati nella sua realizzazione) con le previsioni dell'Art. 174 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale. Pertanto risulta NON SANABILE.

9) Valore dell'immobile

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).
Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana e dei valori agricoli medi della Provincia di Firenze per la regione agraria comprendente il Comune di Fucecchio. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.
La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f440fe10

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Nel caso di beni per i quali non è applicabile la suddetta metodologia di stima, verrà applicata la "Metodologia estimativa al costo di costruzione": verrà pertanto individuato il costo di costruzione totale del manufatto attraverso una procedimento sintetico/comparativo di stima in relazione ad altri interventi similari recentemente eseguiti di cui si conoscano i costi parametrici di costruzione. Nello specifico, per quanto riguarda l'invaso artificiale che insiste su quota parte del LOTTO n. 7, il metodo di stima adottato è quello della valutazione a corpo del costo di costruzione dello sbarramento e degli impianti tecnologici, opportunamente modificato da un coefficiente di vetustà (pari ad una riduzione del 35% del valore iniziale).

Consistenza dei beni immobiliari

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

LOTTO n. 1

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 500 graffata alla p.lla 215			
• Abitazione	589,00	100%	589,00
• Accessori diretti	117,00	50%	59,00
• Logge	30,00	30%	9,00
• Accessori indiretti	472,00	25%	118,00
• Aree scoperte esclusive	722,00	10%	72,00
		TOTALE	**847,00**

LOTTO n. 2

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 501			
• Abitazione	156,00	100%	156,00
		TOTALE	**156,00**

LOTTO n. 3

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 216			
• Abitazione	112,00	100%	112,00
• Terrazze	15,00	30%	5,00
• Accessori diretti	145,00	50%	73,00
		TOTALE	**190,00**

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f140fe10

LOTTO n. 4

Superficie lorda	Ha	Superficie Commerciale	Ha
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 112, 173 e 174			
• **Uliveto**	1,5040	100%	**1,5040**
• **Seminativo arborato**	0,1500	100%	**0,1500**
• **Seminativo**	0,0900	100%	**0,0900**

LOTTO n. 5

Superficie lorda	Ha	Superficie Commerciale	Ha
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 113			
• **Seminativo arborato(*)**	6,1130	100%	**6,1130**

Seminativo arborato (*): l'indicazione catastale appare obsoleta in quanto il terreno risulta coltivato a seminativo semplice. Gli alberi appaiono sporadici e marginali.

LOTTO n. 6

Superficie lorda	Ha	Superficie Commerciale	Ha
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 114			
• **Uliveto**	3,9645	100%	**3,9645**

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

LOTTO n. 7

Superficie lorda	Ha	Superficie Commerciale	Ha
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 115			
• **Seminativo arborato (**)**	3,3312	100%	**3,3312**
(Sup. non occupata dall'invaso)			
• **Invaso Artificiale(***)**	1,2000	*	*
(Sup. stimata)			

Seminativo arborato (**): l'indicazione catastale appare obsoleta in quanto il terreno risulta piantumato in buona parte con alberi d'alto fusto.

Invaso Artificiale(***): il valore dell'invaso viene dato a corpo del costo di costruzione dello sbarramento e degli impianti tecnologici, opportunamente modificato da un coefficiente di vetustà (pari al 35%).

LOTTO n. 8

Superficie lorda	Ha	Superficie Commerciale	Ha
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 119			
• **Seminativo arborato**	1,4380	100%	**1,4380**

Valore di mercato

Fabbricati di caratteristiche simili all' unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari a:

LOTTO n. 1 e n. 2: **€ 2.000,00** (duemila euro) per metro quadro di superficie commerciale,

LOTTO n. 3: **€ 1.500,00** (millecinquecento euro) per metro quado di superficie commerciale.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f140fe10

I terreni prese in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, possono avere valori di mercato pari a:

€ 25.000,00 (euro venticinquemila) per ettaro (ha) per il seminativo

€ 20.000,00 (euro ventimila) per ettaro (ha) per il seminativo arborato

€ 28.000,00 (euro ventottomila) per ettaro (ha) per l' uliveto

€ 14.000,00 (euro quattordicimila) per ettaro (ha) per il bosco d'alto fusto

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, che rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una **riduzione del 10%** del valore di mercato.

Come già indicato al punto 8) dell'elenco generale (Verifica della conformità edilizia ed urbanistica), sui LOTTI n. 1 e 3 risulta pendente la Richiesta di Condono ex legge 47/85 n. 2318 del 1° ottobre 1986. Pertanto, per i motivi precedentemente citati, si applicano ai lotti interessati le seguenti decurtazioni del prezzo a base d'asta:

LOTTO n. 1: € 22.000,00

LOTTO n. 3: € 8.000,00

Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

LOTTO n. 1:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 500 graffata p.lla 215:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

  Ovvero Mq 847,00 x € 2.000,00 = **€ 1.694.000,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 1.694.000,00 – (10% + 22.000,00) = 1.502.600,00

Da arrotondarsi ad **€ 1.503.000,00** (euro unmilionecinquecentotremila) quale prezzo a base d'asta.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

LOTTO n. 2:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 501:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

  Ovvero Mq 156,00 x € 2.000,00 = **€ 312.000,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 312.000,00 – 10% = € 280.800,00

Da arrotondarsi ad **€ 281.000,00** (euro duecentottantunmila) quale prezzo a base d'asta.

LOTTO n. 3:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 216:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

  Ovvero Mq 190,00 x € 1.500,00 = **€ 285.000,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 285.000,00 – (10% + 8.000,00) = 248.500,00

Da arrotondarsi ad **€ 249.000,00** (euro duecentoquarantanovemila) quale prezzo a base d'asta.

LOTTO n. 4:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 112, 173 e 174:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore per ettaro = valore

  Ha 1,5040 x € 28.000,00 = € 42.112,00

  Ha 0,1500 x € 20.000,00 = € 3.000,00

  Ha 0,090 x € 25.000,00 = € 2.250,00

  SOMMANO: **€ 47.362,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 47.362,00 – 10% = € 42.626,00

da arrotondarsi ad **€ 43.000,00** (quarantatremila euro) quale prezzo a base d'asta.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

LOTTO n. 5:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 113:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore per ettaro = valore

  Ha 6,1130 x € 25.000,00 = **€ 152.825,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 152.825,00 – 10% = € 137.543,00

da arrotondarsi ad **€ 138.000,00** (centotrentottomila euro) quale prezzo a base d'asta.

LOTTO n. 6:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 114:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore per ettaro = valore

  Ha 3,9645 x € 28.000,00 = **€ 111.006,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 111.006,00 – 10% = € 99.906,00

da arrotondarsi ad **€ 100.000,00** (centomila euro) quale prezzo a base d'asta.

LOTTO n. 7:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 115:

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore per ettaro = valore

  Ha 3,3312 x € 14.000,00 = € 46.637,00

  valore invaso (stima costo costruzione complessivo - coef. di vetustà)

  € 200.000,00 – 35% = € 130.000,00

  SOMMANO: **€ 176.637,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato € 176.637,00 – 10% = € 158.973,00

da arrotondarsi ad **€ 159.000,00** (centocinquantanovemila euro) quale prezzo a base d'asta.

LOTTO n. 8:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 119:

- Valore di mercato:

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

Superficie commerciale x valore per ettaro = valore

Ha 1,4380 x € 20.000,00 = **€ 28.760,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € 28.760,00 – 10% = € 25.884,00

da arrotondarsi ad **€ 26.000,00** (ventiseimila euro) quale prezzo a base d'asta.

Pignoramento di quota di bene indiviso

I beni oggetto di stima risultano pignorati per la quota di proprietà pari ad ½ di XXXXXXXXXXXX, nat a XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) , come da certificazione notarile allegata agli atti.

La restante quota di proprietà risulta intestata a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) che non risulta esecutata nel presente procedimento.

Pertanto il prezzo a base d'asta dei vari lotti dovrà essere suddiviso in **due quote** da assegnare a ciascuno dei comproprietari a seconda della rispettiva quota di proprietà:

LOTTO n. 1

€ 1.503.000,00 : 2 = € 751.500,00 (settecentocinquantunmilacinquecento euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 751.500,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 751.500,00**

LOTTO n. 2

€ 281.000,00 : 2 = € 140.500,00 (centoquarantamilacinquecento euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 140.500,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 140.500,00**

LOTTO n. 3

€ 249.000,00 : 2 = € 124.500,00 (centoventiquattromilacinquecento euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 124.500,00**

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 124.500,00**

LOTTO n. 4

€ 43.000,00 : 2 = € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat proprietà per 1/2) = **€ 22.500,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 22.500,00**

LOTTO n. 5

€ 138.000,00 : 2 = € 69.000,00 (sessantanovemila euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 69.000,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 69.000,00**

LOTTO n. 6

€ 100.000,00 : 2 = € 50.000,00 (cinquantamila euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 50.000,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 50.000,00**

LOTTO n. 7

€ 159.000,00 : 2 = € 79.500,00 (settantanovemilacinquecento euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 79.500,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 79.500,00**

LOTTO n. 8

€ 26.000,00 : 2 = € 13.000,00 (tredicimila euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXX (Esecutat , proprietà per 1/2) = **€ 13.000,00**
- XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = **€ 13.000,00**

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54e5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10

Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare l'esecutata per i beni in oggetto persona fisica (privata cittadina), il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

10) Riepilogo

LOTTO n. 1:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 500 graffata p.lla 215:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 1.694.000,00** (euro unmilioneseicentonovantaquattromila)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 1.503.000,00** (euro unmilionecinquecentotremila)

LOTTO n. 2:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 501:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 312.000,00** (euro trecentododicimila)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 281.000,00** (euro duecentottantunmila)

LOTTO n. 3:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 216:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 285.000,00** (euro duecentottantacinquemila)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 249.000,00** (euro duecentoquarantanovemila)

LOTTO n. 4:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 112, 173 e 174:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 47.362,00** (euro quarantasettemilatrecentosessantadue)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 43.000,00** (quarantatremila euro)

LOTTO n. 5:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 113:

Bene da considerarsi LIBERO.

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f935545875dbfb636ff9f2f40fe10

1. Valore di mercato: **€ 152.825,00** (euro centocinquantaduemilaottocentoventi cinque)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 138.000,00** (centotrentottomila euro)

LOTTO n. 6:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 114:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato **€ 111.006,00** (euro centoundicimilasei)
2. Prezzo a base d'asta: **100.000,00** (centomila euro)

LOTTO n. 7:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 115:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato **€ 176.637,00** (euro centosettantaseimilaseicentotrentasette)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 159.000,00** (centocinquantanovemila euro)

LOTTO n. 8:

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part.lle 119:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 28.760,00** (euro ventottomilasettecentosessanta)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 26.000,00** (ventiseimila euro)

-OOO-

La presente perizia viene depositata in originale, oltre a copia semplice e copia epurata dei dati sensibili su supporto elettronico.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Firenze, 11 dicembre 2015

Il C.T.U.

Arch. Alessandro E. La Sorte

ALLEGATI:

1) Documentazione fotografica

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f3554587 5dbfb636ff9f2f40fe10

2) Visure ipotecarie e catastali
3) Planimetria catastale ed estratto di mappa
4) Avvisi, comunicazioni, certificati e verbale delle operazioni peritali
5) Attestazione invio relazione peritale

Firmato Da: LA SORTE ALESSANDRO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a5f35545875dbfb636ff9f2f40fe10