STUDIO TECNICO
Dott. MARZIA FOSSI
ARCHITETTO
Via Frat.lli Bandiera n° 20, 50137 - FIRENZE - Tel. e Fax 055.674039 – Cell. 335.6242893
e.mail studiomarziafossi@libero.it - e.mail certificata marzia.fossi@pec.architettifirenze.it
Part. IVA 04753080482 - Cod. Fisc. FSSMRZ66L43D612S

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** *** *** ***

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022 DEL RUOLO GENERALE

*** *** *** ***

PROMOSSA DA: **……..**

CONTRO: **……..**

Creditore intervenuto: **……..**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

RINVIO UDIENZA: 28.09.2023

*** *** *** ***

Alla sottoscritta Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze (FI) - Via Fratelli Bandiera n. 20 (Email: studiomarziafossi@libero.it Pec: marzia.fossi@pec.architettifirenze.it) iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 5082 dal 22.12.1997, in data 26.01.2023 la Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, in qualità di Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura n. 325/2022 R.G. promossa da **…….** (C.F. **…….** – Part.Iva **……..**) con sede legale in **……..**, Via **…….** aderente al gruppo bancario **……..**, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Del Re del Foro di Firenze (Pec: andrea.delre@firenze.pecavvocati.it) contro i Sig.ri **……..**

(C.F. ……..) nato a …….. il ……..., e …….. (C.F. ……..) nata a …….. il ……..., entrambi residenti in Via ……..., creditore intervenuto …….. con sede legale in ……..., P.IVA ……..., ha posto il seguente quesito:

1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3) indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4) fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie 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; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza

di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,…);

7) verificare l'esistenza di **formalità,** vincoli e oneri, anche di natura

condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione

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

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

11) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore

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

12) p**recisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

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

- il valore come al punto 9. (10) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

15) (14) L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli**

staccati dall'elaborato alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

16) (13) effettuare **(prima del deposito del cartaceo)** almeno 30 giorni prima della data di udienza per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla P.C.T.

17) (14) **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

***** *** *** *****

A tal fine

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze Comune di Palazzuolo Sul Senio, per reperire la mappa catastale, le ultime planimetrie in atti e le visure dei beni immobili oggetto della presente perizia;
- a reperire l'atto di provenienza dei beni;
- a ricercare e visionare presso il Comune di Palazzuolo Sul Senio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, le pratiche edilizie relative ai beni di cui alla procedura in oggetto e il Certificato di Destinazione urbanistica dei terreni (Vedi All. N. 8);
- ad eseguire un sopralluogo in data 13.04.2023 congiuntamente al custode giudiziario (Vedi All. N. 10 – verbale sopralluogo).

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Oggetto della vendita è la piena proprietà di due fondi rustici posti in Comune di Palazzuolo sul Senio località Misileo Cà dei Vignali composti da terreni, per un totale di ha 24.03.82 e fabbricati rurali costituiti da abitazione terra tetto disposta su 4 piani, magazzino/tettoia ad uso ricovero attrezzi e uno stabilimento agricolo - pollaio.

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di due fondi rustici denominati *Vignali* e *Il Capanno* posti in Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) località Misileo Cà dei Vignali con sovrastanti fabbricati ad uso abitazione, servizi agricoli e stabilimento agricolo - pollaio, più precisamente individuati come segue:

Fondo rustico denominato *Vignali*

I fabbricati sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio al **foglio 4** con i seguenti dati:

- **abitazione rurale particella 140 subalterno 500**, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale mq 334, totale escluse aree scoperte mq 328, rendita catastale € 488,57, località Misileo Cà dei Vignali n. 44, piano T-1-2-3;

- **magazzino/tettoia** (ricovero attrezzi agricoli) **particella 140 subalterno 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 64, superficie catastale mq 71, rendita catastale € 284,26, località Misileo Cà dei Vignali, piano T;

- **magazzino** (pollaio/stalla) **particella 138 subalterno 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 386, superficie catastale mq 535, rendita catastale € 1455,27, piano T-1-2-3;

- **bene comune non censibile particella 140 subalterno 4**, località Misileo Cà dei Vignali, piano T;

I terreni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio al **foglio 4** con i seguenti dati:

- particella **138**, **ente urbano,** superficie mq 1942;

- particella **140, ente urbano**, superficie mq 756;

- particella **43**, ha 0.74.50, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 16,93, reddito agrario € 19,24;

- particella **44**, ha 0.80.10, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 24,41, reddito agrario € 24,82;

- particella **47**, ha 0.19.70, seminativo, classe 4, reddito dominicale € 1,93,

reddito agrario € 2,54;

- particella **48**, ha 0.83.50, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 18,97, reddito agrario € 21,56;

- particella **49**, ha 0.35.60, qualità pascolo arborato, classe U, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 0,74;

- particella **50**, ha 1.74.40, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale € 13,51, reddito agrario € 5,40;

- particella **65**, ha 0.66.20, qualità prato arborato, classe U, reddito dominicale € 9,91 reddito agrario € 6,50;

- particella **92**, ha 0.97.70, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 29,77, reddito agrario € 30,27;

- particella **95**, ha 5.73.40, qualità bosco ceduo, classe 5, reddito dominicale € 2,96, reddito agrario € 8,88;

- particella **96**, ha 0.40.70, qualità seminativo, classe 4, reddito dominicale € 3,99, reddito agrario € 5,25;

- particella **115**, ha 0.58.90, qualità bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 0,91;

- particella **119**, ha 0.27.60, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 6,27, reddito agrario € 7,13;

- particella **123**, ha 0.55.80, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 17,00, reddito agrario € 17,29;

- particella **125**, ha 0.03.00, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 0,77;

- particella **137**, ha 0.55.09, qualità seminativo arborato, classe 2, reddito

dominicale € 16,79, reddito agrario € 14,23;

- particella **139**, ha 0.12.09, qualità seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale € 3,68, reddito agrario € 3,12;

- particella **141**, ha 0.08.54, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 1,94, reddito agrario € 2,21.

La **superficie catastale totale** è pari a **ha 14.66.82** (ettari quattordici, are sessantasei e centiare ottantadue), reddito dominicale € 171,73, reddito agrario € 170,86.

Confini: Via Misileo, fiume Senio, foglio 4 particella 135, salvo se altri.

Fondo rustico denominato *Il Capanno*

I terreni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio al **foglio 4**

- particella **53**, ha 1.15.80, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 35,29, reddito agrario € 35,88;

- particella **66**, ha 0.97.80, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 22,22, reddito agrario € 25,25;

- particella **67**, ha 0.07.80, qualità bosco ceduo, classe 4, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,12;

- particella **68**, ha 0.13.40, qualità castagneto frutto, classe 2, reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 0,48;

- particella **69**, ha 0.17.00, qualità bosco ceduo, classe 2, reddito dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,26;

- particella **70**, ha 0.27.00, qualità seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale € 6,14, reddito agrario € 5,58;

- particella **71**, ha 0.25.80, qualità castagneto frutto, classe 2, reddito dominicale € 2,53, reddito agrario € 0,93;

- particella **72**, ha 0.12.40, qualità seminativo, classe 4, reddito dominicale € 1,22, reddito agrario € 1,60;

- particella **73**, ha 0.23.40, qualità seminativo arborato, classe 4, reddito dominicale € 2,30, reddito agrario € 3,02;

- particella **74**, ha 0.11.00, qualità bosco ceduo, classe 3, reddito agrario € 0,28, reddito dominicale € 0,17;

- particella **77**, ha 1.51.20, qualità pascolo cespugliato, classe 1, reddito dominicale € 1,56, reddito agrario € 3,12;

- particella **103**, ha 1.08.30, qualità bosco ceduo, classe 4, reddito dominicale € 1,12, reddito agrario € 1,68;

- particella **126**, ha 1.85.20, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 42,09, reddito agrario € 47,82;

- particella **128**, ha 0.68.90, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 15,66, reddito agrario € 17,79;

- particella **130**, ha 0.72.00, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 16,36, reddito agrario € 18,59.

La **superficie catastale totale** è pari a **ha 9.37.00** (ettari nove, are trentasette e centiare zero), reddito dominicale € 148,95, reddito agrario € 162,29.

Confini: Strada Vicinale di Vignali, foglio 4 particella 117, foglio 4 particella 131, salvo se altri.

I beni immobili costituenti i due fondi rustici sono di proprietà di:

- **……..**, nato a **…….** il **……..**

(C.F. **……..**), per la quota di ½ della piena proprietà;

- **……..**, nata **…….** il **……..**, (C.F. **……..**), per la quota di ½ della piena proprietà.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare di cui al Registro Particolare n. 38729 del 19.12.2022 corrispondono a quelli identificati negli atti.

Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato di fatto

La planimetria catastale dell'abitazione rurale individuata al foglio 4 particella 140 subalterno 500, dichiarazione di protocollo n. FI0207888 del 30.12.2014, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi in quanto non si sono riscontrate differenze rilevanti per la determinazione della rendita e del classamento.

La planimetria catastale del magazzino/tettoia (ricovero attrezzi agricoli) individuata al foglio 4 particella 140 subalterno 1, dichiarazione di protocollo n. FI0044192 del 10.02.2010, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi in quanto non si sono riscontrate differenze rilevanti per la determinazione della rendita e del classamento.

La planimetria catastale del magazzino (pollaio) individuata al foglio 4 particella 138 subalterno 1, dichiarazione di protocollo n. FI0157783 del 12.05.2009, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, in quanto non si sono riscontrate modifiche rilevanti per la determinazione della rendita e del classamento.

Quesito punto 2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare di cui al Reg. Part. n. 38729 del 19.12.2022, derivante da atto Ufficiale Giudiziario di Firenze, in data 03.12.2022 rep. 9481/2022, a favore di **……..** (C.F**……..**) con sede in **……..**, contro i Sig.ri **……..**, per la quota di ½ ciascuno.

Quesito punto 3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli esecutati per la quota di ½ ciascuno ed insieme per l'intero con atto di compravendita autenticato dal Notaio Dott. Massimo Gargiulo del distretto di Ravenna in data 22.12.2010 di cui al Rep. n. 143.280, Raccolta n. 16.867, dai Sig.ri **……..** registrato all'Agenzia delle Entrate di Faenza in data 28.12.2010 al n. 3746 serie 1T, trascritto a Firenze in data 11.01.2011 al Reg. Part. n. 684 (Allegato N. 5).

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (Allegato N. 4 – Rilievo fotografico)

Piena proprietà di due fondi rustici posti in Comune di Palazzuolo sul Senio località Misileo Cà dei Vignali composti da terreni agricoli per un totale di ha 24.03.82 e beni accessori costituiti da fabbricati rurali, più precisamente abitazione terra tetto disposta su 4 piani, magazzino/tettoia ad uso ricovero attrezzi e uno stabilimento agricolo a destinazione pollaio.

Gli immobili sono collocati in località Misileo Cà dei Vignali n. civico 44 a circa dieci Km dal paese di Palazzuolo sul Senio e ad un Km circa dalla frazione Misileo, proprio sul confine tra la Toscana e l'Emilia Romagna.

Vi si accede dalla strada provinciale Casolana Riolese SP306 percorrendo

un tratto della strada vicinale di Vignali.

La zona è collinare e caratterizzata da un paesaggio con campi coltivati e vaste aree boscate.

La proprietà, confinante con il fiume Senio, è composta da terreni agricoli e da fabbricati accessori, più precisamente i terreni sono costituiti dal podere "Il Capanno", posto a est dei fabbricati e dal podere "Vignali", che si sviluppa sui lati est ed ovest della strada vicinale comprendendo anche i fabbricati rurali.

Gli edifici sono costituiti da una abitazione, una rimessa per gli attrezzi agricoli e un grande pollaio.

A) Abitazione rurale (particella 140 subalterno 500)

L'abitazione terratetto è porzione di un più ampio edificio di antica costruzione, è costruita con muratura portante in pietra a faccia a vista, copertura a falde con aggetto di gronda con travetti in cemento e tavelle in laterizio, finestre in gran parte in legno prive di serramenti esterni.

Il piano terra, parzialmente interrato, ospita due cantine collegate da scala interna al piano superiore; al piano primo si trovano un ingresso, un ampio locale di abitazione con camino con adiacente ripostiglio, la centrale termica con annessi disimpegno con cantina e loggia oltre ad un locale di servizio con apertura sul fronte ovest dell'edificio; al piano secondo, accessibile dal lato est dell'edificio mediante scala in pietra, si trova la cucina dalla quale, mediante due rampe di scale, si accede ad un disimpegno che apre a due locali destinati a camera e bagno, dal medesimo disimpegno mediante rampa di scale si accede a tre locali di abitazione; al piano terzo sottotetto si

trovano due locali di sgombero ed un bagno.

Nel complesso i locali, solo in parte oggetto di lavori recenti, si trovano in stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Gli impianti tecnologici, ad un esame visivo, appaiono funzionanti, ma non si sono potute reperire dichiarazioni in merito alla loro rispondenza alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il fabbricato è dotato di acqua potabile proveniente dall'acquedotto Badia di Susinana.

L'impianto di riscaldamento è singolo ed è presente solo in una porzione dei locali di abitazione e da quanto riferito la caldaia è alimentata a legna.

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

L'impianto elettrico è in gran parte del tipo sotto traccia.

La superficie interna netta, la superficie esterna lorda e la superficie commerciale, ottenuta ragguagliando con coefficienti mercantili le superfici esterne lorde, sono le seguenti:

PIANO	DESTINAZIONE	Sup. Int. Netta - mq	Sup. Est. Lorda - mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. Commerciale mq
T	CANTINA 1	50,10	67,64	50%	33,82
T	CANTINA 2	9,22	12,45	50%	6,23
T/1	SCALA - DIS	7,20	9,72	100%	9,72
1	INGRESSO	9,65	13,03	100%	13,03
1	SOGGIORNO	30,35	40,97	100%	40,97
1	RIPOSTIGLIO	6,51	8,79	100%	8,79
1	CENTR. TERMICA	16,74	22,60	40%	9,04
1	CANTINA	8,93	12.06	50%	6,03
1	PROSERVIZIO	7,00	9,45	10%	0,95
2	SCALA - DIS	9,90	13,37	100%	13,37
2	CAMERA 1	14,88	20,09	100%	20,09
2	CAMERA 2	21,37	28,85	100%	28,85
2	BAGNO	4,96	6,70	100%	6,70
2	CAMERA 3	18,98	25,62	100%	25,62
2	CAMERA 4	15,36	20,74	100%	20,74
2	CAMERA 5	15,55	21,00	100%	21,00
3	CAMERA 1	22,34	30,16	100%	30,16
3	DISIMPEGNO	4,27	5,76	100%	5,76
3	BAGNO	3,17	4,28	100%	4,28

3	SGOMBERO	20,77	28,04	70%	19,63
TOTALE interno		**297,25**	**407,26**	**-**	**324,78**
1	LOGGIA	6,90	6,90	35%	2,40
1	TERRAZZA	14,40	14,40	30%	4,32
TOTALE esterno		**21,30**	**21,30**	**-**	**6,72**
TOTALE GENERALE		**318,55**	**428,56**	**-**	**331,50**

B) Magazzino/tettoia per ricovero attrezzi agricoli (particella 140 subalterno 1)

L'unità immobiliare è costituita da due vani destinati a sgombero e ricovero attrezzi e mezzi agricoli.

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato sviluppato su di un unico piano fuori terra, più precisamente trattasi della parte destra guardando il prospetto principale dal quale si accede all'edificio, ed è improntato a grande semplicità costruttiva: le pareti portanti sono in laterizi a faccia a vista e la copertura, a falde inclinate, ha struttura lignea costituita da travi e travicelli sui quali sono poste, come manto, lastre prefabbricate del tipo ad ondulina realizzate in fibre di cemento amianto (eternit). Solo una piccola parte risulta completamente chiusa, mentre la parte più ampia è completamente aperta sul alto di ingresso.

L'immobile versa in mediocre stato di conservazione.

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare è pari a circa mq 71.

C) Stabilimento agricolo - Pollaio (particella 138 subalterno 1)

Il fabbricato, posto in adiacenza alla strada vicinale, si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è uno stabilimento agricolo destinato all'allevamento del pollame. E' costituito da due vasti ambienti oltre sei piccoli vani di sgombero posti in prossimità dell'ingresso sul prospetto nord.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante intonacata con copertura a

capanna. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta pessimo con porzioni della copertura crollate.

La superficie esterna lorda è pari a circa mq 386.

D) Terreni

I terreni aziendali hanno una estensione totale pari a 24.03.82 ettari e sono composti da due poderi, *Vignali* di 14.66.82 ettari e *Il Capanno* di 9.37.82 ettari, entrambi sono raggiungibili dalla Strada Vicinale Vignali.

Si trovano in un'area tradizionalmente rurale tipica dell'Appennino Tosco Emiliano, in un contesto tipico del sistema agro-silvopastorale, morfologicamente caratterizzata da affioramenti rocciosi e profonde incisioni fluviali, versanti ripidi, crinali pronunciati, altezza media compresa tra 650 e 800 m s.l.m. Sono presenti nel soprassuolo prati a pascolo, boschi di latifoglie con prevalenza di querce, pini e castagneti. Palazzuolo sul Senio dista da Firenze circa 90 Km ma con strade per maggior parte tortuose e non particolarmente scorrevoli il che comporta un tempo di percorrenza di circa due ore per raggiungerlo.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo era presente una persona di fiducia dei proprietari che ci ha permesso l'accesso (Allegato N. 10 – Verbale sopralluogo), gli immobili sembrano liberi e i proprietari risultano residenti altrove.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L’immobile, dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, non risulta trovarsi in un condominio costituito.

La vendita avviene nello stato di fatto in cui i beni immobili si trovano, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza ed in particolare le servitù indicate e richiamate negli atti a rogito del Notaio Bergamini a Faenza in data 04.07.1989 repertorio n. 22401/5410 registrato a Faenza il 13 luglio 1989 al n. 703 trascritto a Firenze il 20.07.1989 al n. 13357 ed in data 29.06.1989 repertorio n. 22380/5406 registrato a Faenza il 04.07.1989 al n. 656 trascritto a Firenze in data 13.07.1989 al n. 12654.

I beni in oggetto fanno parte del consorzio denominato *“Consorzio Acquedotto Badia di Susinana”* costituito con scrittura privata autentica nelle forme dal Notaio Gargiulo in data 17.03.1995 repertorio n. 43.680 registrato a Faenza il 30.03.1995 al n. 276 prezzo euro 30.000.

Atto di obbligo Reg. Part. N. 6206 del 14.03.1978 scrittura privata autenticata dal notaio Mario Bergamini in Faenza in data 21.02.1978 repertorio n. 6686, registrato a Faenza il 23.02.1978 al numero 308 con cui i Sig.ri **……..** si obbligano a non modificare la destinazione d’uso del fabbricato posto su terreno di loro proprietà contraddistinto in Catasto Terreni al foglio 4 particella 63, attualmente identificato dalla particella 138 - Stabilimento agricolo/pollaio.

Quesito punto 7) FORMALITA’ VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti alla data del 09.01.2023 risultano le

seguenti formalità (verificate dalla scrivente in data del 21.03.2023 - Vedi All. 7) che dovranno essere cancellate:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario nascente da atto notarile pubblico ricevuto dal notaio Massimo Gargiulo di Faenza il 22.12.2010 Rep. 143281 raccolta 16868, trascritta in data 11.01.2011 al Reg. Part. 138, a favore di **……..** ed elettivamente domiciliata in **……..** per un totale di € 255.000,00, capitale € 170.000,00, durata 25 anni, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà relativamente ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio nel foglio di mappa 4 particella 140 subalterno 1, particella 140 subalterno 2, particella 140 subalterno 3, particella 140 subalterno 4, particella 138 subalterno 1 ed al Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio nel foglio di mappa 4 particelle 140, 138, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 65, 92, 95, 96, 115, 119, 123, 125, 137, 139, 141, 130, 128, 126, 53, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 103.

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario nascente da atto notarile pubblico ricevuto dal notaio Domenico Damascelli di Bologna il 14.11.2012 Rep. 11622 raccolta 7520, trascritta in data 16.11.2012 Reg. Part. 5064, a favore di **……..** ed elettivamente domiciliata in **……..** per un totale di € 71.000,00 capitale € 45.000,00 durata 20 anni gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà relativamente ai beni individuati al catasto dei fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio nel foglio di mappa 4 particella 140 subalterno 1, particella 140 subalterno 2, particella 140

subalterno 3, particella 140 subalterno 4, particella 138 subalterno 1 ed al Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio nel foglio di mappa 4 particelle 140, 138, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 65, 92, 95, 96, 115, 119, 123, 125, 137, 139, 141, 53, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 103, 126, 128, 130.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** atto giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 14.10.2019 Rep. 4559 trascritta al Reg. Part. 4365 il 09.07.2020, a favore di **……..** con sede in **……..** (per varie cessioni del credito oggi **……..**) (per la quota di ½ della piena proprietà) contro **……..** (per la quota di ½ della piena proprietà), totale € 50.000,00, capitale € 35.458,79 gravante su quota di ½ della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio foglio di mappa 4 particella 140 subalterno 1, particella 140 subalterno 500, particella 138 subalterno 1 ed al Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio foglio di mappa 4 particelle 140, 138, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 65, 92, 95, 96, 115, 119, 123, 125, 137, 139, 141, 71, 72, 73, 74, 77, 103, 126, 128, 130.

- **Pignoramento immobiliare** trascrizione di cui al Reg. Part. 38729 del 19.12.2022 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 03.12.2022 Rep. 9481/2022 a favore di **……..** (per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) – (per la quota della comproprietà comune relativamente all'unità negoziale 2) contro **……..** (per la quota di 1/2 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) – (per la quota della comproprietà comune

relativamente all'unità negoziale 2) e **……..** (per la quota di 1/2 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) – (per la quota della comproprietà comune relativamente all'unità negoziale 2).

Unità negoziale 1: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio foglio di mappa 4 particella 140 subalterno 1, particella 140 subalterno 500, particella 138 subalterno 1 ed al Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio foglio di mappa 4 particelle 140, 138, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 65, 92, 95, 96, 115, 119, 123, 125, 137, 139, 141, 53, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 103, 126, 128, 130.

Unità negoziale 2: quota della comproprietà comune relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di Palazzuolo sul Senio rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio nel foglio di mappa 4 dalla particella 140 subalterno 4 (natura E).

Oneri di cancellazione:

1. Annotamenti per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento immobiliare:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
Totale	€ 294,00

2) Annotamenti per Cancellazione di n. 2 iscrizioni ipotecarie (n. 2 ipoteche volontarie):

- per n. 2 annotamenti (€ 35,00/cd)	€ 70,00

Totale € 70,00

3) Annotamenti per Cancellazione di iscrizione ipotecaria (ipoteca giudiziale):

- Imposta Ipotecaria (pari al 5 x 1000 dell'importo dell'ipoteca con minimo di € 200,00) € 250,00

- Bolli € 59,00

- Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 344,00

Totale 1) + 2) + 3) € 708,00

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Non è stato possibile reperire informazioni in merito a tali eventuali spese.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Palazzuolo sul Senio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 28.01.2005, inserisce i beni in oggetto in "Zona Rurale"; per i vincoli presenti sulle aree si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Vedi All. N. 8).

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello, efficace dal 06.04.2022, inserisce i beni in oggetto in "Territorio Rurale".

Ai fini della situazione urbanistica dei beni immobili si sono reperite presso il Comune di Palazzuolo sul Senio le pratiche edilizie disponibili e più precisamente:

- Licenza Edilizia n. 96 del 29.07.1970 per lavori di miglioramento strutturale e manutezione straordinaria del fabbricato principale (abitazione

rurale);

- Licenza Edilizia n. 121 del 02.07.1971 per la costruzione del magazzino rurale;

- Licenza Edilizia n. 280 del 22.03.1976 per la costruzione di fabbricato agricolo-pollaio;

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 1120 del 06.11.2014 protocollo 5066 del 06.11.2014 per la fusione delle due unità immobiliari preesistenti nel fabbricato principale (abitazione rurale).

Dal confrontando tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportati si è riscontrata la seguente situazione edilizia.

A) Abitazione rurale (particella 140 subalterno 500)

L'edificio risulta edificato prima del 01.09.1967 e la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia comunicazione di inizio lavori asseverata n. 1120 del 06.11.2014 protocollo 5066 del 06.11.2014.

B) Magazzino per ricovero attrezzi agricoli (particella 140 subalterno 1)

Il fabbricato in oggetto risulta difforme da quanto autorizzato (licenza edilizia n. 121 del 02.07.1971) in quanto: la sagoma presenta un andamento diverso da quello progettato, una porzione della copertura è stata realizzata a falda unica anziché con tipologia a capanna, parte del corpo di fabbrica è stato accorpato a contiguo fabbricato, oggi di altra proprietà.

Ai fini di valutare la possibilità di sanare le difformità riscontrare, si ritiene necessario coinvolgere nella valutazione anche la proprietà confinante,

costituente in origine un unico fabbricato catastalmente individuato al foglio 4 particella 150.

C) Fabbricato agricolo Pollaio (particella 138 subalterno 1)

Il manufatto è costituito da due corpi di fabbrica posti in aderenza, uno di più antica costruzione a nord realizzato presumibilmente prima del 01.09.1967 (risulta già rappresentato nella Licenza Edilizia n. 96/1970), il secondo realizzato in ampliamento a seguito di Licenza Edilizia n. 280 del 22.03.1976. Rispetto a quest'ultimo titolo edilizio risultano alcune difformità nella sagoma del fabbricato; l'edificio risulta notevolmente ammalorato, tanto da non poter essere accessibile in sicurezza. Da una valutazione eseguita confrontando la consistenza derivante dalla planimetria catastale e la superficie derivante dalla Licenza Edilizia n. 280/1976, tra le quali si ravvisa una sostanziale coerenza della superficie edificata, si ritiene possibile addivenire ad una regolarizzazione urbanistica mediante deposito di permesso di costruire in sanatoria.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge n. 724/1994 non sarà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

In relazione ai vizi derivanti dalle difformità urbanistiche complessivamente rilevate, si provvederà ad applicare una maggiorazione delle deduzioni previste nel quesito del Giudice per la mancanza delle garanzie per i vizi del bene venduto.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

TERRENI

Ai fini della valutazione dei terreni aziendali, dopo aver eseguito sopralluogo nell'area, si è provveduto, sovrapponendo le mappe catastali alle foto aeree, a valutare la qualità delle colture effettivamente presenti. Le qualità colturali riportate sui certificati catastali infatti molto spesso non corrispondono a quanto presente sui terreni stessi.

Terreni "Podere Vignali" e "Podere Il Capanno" raggruppati per qualità catastali:					
Foglio	**Part.lla**	**qualità**	**classe**	**ettari**	**ettari totali per qualità**
4	43	Seminativo	3	0.74.50	10.43.24
	44	Seminativo	2	0.80.10	
	47	Seminativo	4	0.19.70	
	48	Seminativo	3	0.83.50	
	53	Seminativo	2	1.15.80	
	66	Seminativo	3	0.97.80	
	72	Seminativo	4	0.12.40	
	92	Seminativo	2	0.97.70	
	96	Seminativo	4	0.40.70	
	119	Seminativo	3	0.27.60	
	123	Seminativo	2	0.55.80	
	125	Seminativo	3	0.03.00	
	126	Seminativo	3	1.85.20	
	128	Seminativo	3	0.68.90	
	130	Seminativo	3	0.72.00	
	141	Seminativo	3	0.08.54	
	70	Seminativo arborato	3	0.27.00	1.17.58
	73	Seminativo arborato	4	0.23.40	
	137	Seminativo arborato	2	0.55.09	
	139	Seminativo arborato	2	0.12.09	
	50	Bosco ceduo	1	1.74.40	9.50.80
	67	Bosco ceduo	4	0.07.80	
	69	Bosco ceduo	2	0.17.00	
	74	Bosco ceduo	3	0.11.00	
	95	Bosco ceduo	5	5.73.40	
	103	Bosco ceduo	4	1.08.30	
	115	Bosco ceduo	3	0.58.90	
	68	Castagneto frutto	2	0.13.40	0.39.20
	71	Castagneto frutto	2	0.25.80	
	49	Pascolo arborato	U	0.35.60	1.86.80
	77	Pascolo cespugliato	1	1.51.20	
	65	Prato arborato	U	0.66.20	0.66.20
Totale				**24.03.82**	**24.03.82**

Inoltre, stante anche lo stato di abbandono della proprietà e la morfologia delle aree, in alcune parti piuttosto impervie, non è stato possibile eseguire una ricognizione sul campo delle singole particelle catastali.

Ai fini di determinare il valore di mercato con criterio di stima del confronto di mercato, cioè mediante comparazione con immobili simili contrattati o

venduti recentemente, si è provveduto a fare ricerche presso operatori specializzati, nelle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate (fisco on line) e nelle aste giudiziarie, ma, stante la staticità del mercato locale, per tali categorie di terreni la ricerca non ha dato risultati tali da poter utilizzare detto metodo.

Pertanto si è cercato di reperire dati sui probabili valori agricoli di mercato della zona sia presso esperti del settore che presso colleghi operanti sul territorio, che sono risultati in linea con i Valori Agricoli Medi del 2021 (ancora validi per il 2023) per la Regione Agraria n. 1 della Provincia di Firenze e pertanto si sono utilizzati questi ultimi. Vedi valutazione di dettaglio nella sottostante tabella:

Terreni "Podere Vignali" e "Podere Il Capanno" raggruppati per qualità colturali:						
Foglio	**Part.lla**	**Qualità colturali**	**ettari**	**ettari totali per qualità colturali**	**€/ha**	**Valore €**
4	43	Incolto produttivo	0.74.50	9.11.89	770,00	7.024,55
	44	Incolto produttivo	0.80.10			
	53	Incolto produttivo	1.15.80			
	66	Incolto produttivo	0.97.80			
	70	Incolto produttivo	0.27.00			
	73	Incolto produttivo	0.23.40			
	92	Incolto produttivo	0.97.70			
	119	Incolto produttivo	0.27.60			
	123	Incolto produttivo	0.55.80			
	125	Incolto produttivo	0.03.00			
	126	Incolto produttivo	1.85.20			
	128	Incolto produttivo	0.68.90			
	137	Incolto produttivo	0.55.09			
	47	Bosco misto	0.19.70	5.01.93	1.852,00	9.295,74
	48	Bosco misto	0.83.50			
	49	Bosco misto	0.35.60			
	65	Bosco misto	0.66.20			
	72	Bosco misto	0.12.40			
	77	Bosco misto	1.51.20			
	96	Bosco misto	0.40.70			
	130	Bosco misto	0.72.00			
	139	Bosco misto	0.12.09			
	141	Bosco misto	0.08.54			
	50	Bosco ceduo	1.74.40	9.50.80	1.852,00	17.608,81
	67	Bosco ceduo	0.07.80			

	69	Bosco ceduo	0.17.00			
	74	Bosco ceduo	0.11.00			
	95	Bosco ceduo	5.73.40			
	103	Bosco ceduo	1.08.30			
	115	Bosco ceduo	0.58.90			
	68	Castagneto frutto	0.13.40	0.39.20	5.439,00	2.132,08
	71	Castagneto frutto	0.25.80			
			24.03.82	**24.03.82**		**€ 36.061,18**

Il più probabile valore di mercato dei terreni risulta pari a € 36.061,18 arrotondato a **€ 36.000,00**

FABBRICATI: A) Abitazione rurale - B) Magazzino/tettoia per ricovero attrezzi agricoli – C) Pollaio

A) Abitazione rurale

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Nella ricerca di immobili comparabili si privilegiano eventuali vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di beni, così come da indicazione del Giudice.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili, cioè immobili aggiudicati in asta giudiziaria, che per ubicazione, tipologia e caratteristiche potessero essere comparate al caso in esame (le procedure sono visionabili sul sito del Tribunale di Firenze).

Vengono, quindi, utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare ed allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Il mercato nella zona extraurbana del territorio di Palazzuolo sul Senio risulta essere molto statico ed è stato reperito un unico immobile sul libero mercato che può essere comparato al caso in esame.

- Rustico casale: ex fabbricato rurale in muratura di pietrame faccia a vista disposto su due piani fuori terra e circostante resede esclusivo.

Il fabbricato principale è composto da cucina, soggiorno, camera con bagno, ingresso/disimpegno, bagno, ripostiglio e due ampie cantine al piano terra, ampio soggiorno e cucina, 3 camere, ripostiglio e bagno al piano primo. Impianto di riscaldamento e acqua calda a legna. Libero. Superficie mq 350.

Stato di manutenzione buono. Richiesta € 275.000,00. Prezzo unitario: € 275.000,00 – 13% = € 239.500,00 : mq 350 = € 683,57/mq arrotondato a € 680,00/mq. In virtù delle caratteristiche del bene da stimare, che risulta rurale, si ritiene che detto prezzo unitario debba essere corretto con una riduzione del 10%, e pertanto si ottiene un prezzo unitario pari a € 615,21/mq, arrotondato a € 600,00/mq.

Il valore di mercato unitario sopra ottenuto, in considerazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dell'immobile, è in linea con i

valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2022 per il Comune di Palazzuolo sul Senio, zona R1 Extraurbana/resto del territorio per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo € 500,00/mq ed un massimo € 750,00/mq.

Applicando il prezzo unitario sopra determinato (che si intende comprensivo delle aree urbane particelle 138 e 140) alla superficie commerciale del bene immobile da stimare si ottiene:

mq 330 x € 600,00/mq = **€ 198.000,00**

che si ritiene il più probabile valore di mercato dell'abitazione rurale libera.

B) Magazzino/tettoia per ricovero attrezzi agricoli

Ai fini di determinare il più probabile valore di mercato del magazzino rurale al servizio dei terreni agricoli, visto il precario stato di manutenzione, la presenza di una copertura in cemento amianto e che la porzione completamente chiusa è minima si ritiene, non avendo trovato in zona alcun elemento comparabile che il prezzo possa essere individuato in € 50,00/mq:

mq 71 x € 50,00/mq = **€ 3.550,00**

che si ritiene il più probabile valore di mercato del Magazzino/tettoia per ricovero attrezzi agricoli libero.

C) Stabilimento agricolo/ Pollaio

Ai fini di determinare il più probabile valore di mercato del manufatto, visto il precario stato di manutenzione, con porzione della copertura crollata e il vincolo di destinazione, già citato, di cui all'atto d'obbligo Notaio Mario Bergamini in Faenza del 21.02.1978 rep. n. 6686, trascritto al Reg. Part. N. 6206 del 14.03.1978, non avendo trovato in zona alcun elemento comparabile, che il prezzo possa essere individuato in € 100,00/mq:

mq 386 x € 100,00/mq = **€ 38.600,00**

che si ritiene il più probabile valore di mercato dello Stabilimento agricolo/ Pollaio libero.

Totale Complesso immobili rurali e Terreni

€ 36.000,00 + € 198.000,00 + € 3.550,00 + € 38.600,00 = **€ 276.000,00**

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato una riduzione pari a circa il 20% che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, **ivi compresa l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c**. e i costi per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie, per eventuali opere di demolizione e ripristini delle parti non sanabili, per la particolarità dei meccanismi d'asta, in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 10%), pertanto si ottiene:

€ 276.000,00 – 20% = **€ 220.800,00**

prezzo a base d'asta per il complesso immobile considerato libero.

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO

L'immobile si trova località Misileo nel piccolo comune di Palazzuolo sul Senio. È un borgo del Mugello di poco più di mille abitanti, incastonato tra due crinali dell'Appennino tosco-romagnolo lungo la valle del Senio, ultimo lembo di Toscana prima di scendere nella Romagna amministrativa: ma qui, in realtà, in questo paesino lontano da tutto e a cui s'arriva solo dopo chilometri e chilometri di tornanti, salite sui monti e paesaggi brulli che s'alternano a pascoli verdeggianti e fitti boschi, è già Romagna, per lingua, per cultura, per tradizioni. Una volta superato il passo della Sambuca, il borgo si trova già sul versante romagnolo dell'Appennino. Il complesso

rurale circondato da ettari di terreno può interessare principalmente un agricoltore/allevatore oppure amanti della tranquillità della campagna/mezza montagna che intendano utilizzarlo come casa di vacanza per cui non si sono individuati elementi rilevanti di riduzione dell'appetibilità dello stesso sul mercato immobiliare soprattutto quello locale.

Quesito punto 13) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento delle proprietà di cui all'oggetto della presente relazione risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 14) RIEPILOGO DEI LOTTI

Trattasi di lotto unico.

***** *** *** *****

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 29.06.2023

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Marzia Fossi)

ORDINE ARCHITETTI
MARZIA FOSSI N°4875
FIRENZE

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale;
ALLEGATO N. 2: Visure catastali, elenco subalterni;
ALLEGATO N. 3: Planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico costituito da n. 50 riprese;
ALLEGATO N. 5: Copia Atto di provenienza e Atto costitutivo di consorzio;
ALLEGATO N. 6: Estratto pratiche edilizie;
ALLEGATO N. 7: Ispezioni ipotecarie aggiornate al 21.03.2023;
ALLEGATO N. 8: Certificato di Destinazione Urbanistica;
ALLEGATO N. 9: Raccomandate di comunicazione inizio delle operazioni peritali e sopralluogo;

ALLEGATO N. 10: Verbale del sopralluogo;
ALLEGATO N. 11: Tabella riepilogativa del lotto unico.