

Relazione di stima (copia epurata)

**Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare**

Proc. n. 345/2018 + 138/2018 R.G.

contro

**2 appartamenti, fabbricati rurali e
terreni agricoli.
Comune di Empoli
Località Monteboro
via Poggio ai Pini.**

Empoli, lì 12/04/2019

**Il C.T.U.
Arch. Damiano Lensi**



Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 345/18 del R.G.

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U. pag. 3

Quesiti posti dal Giudice esecutivo pag. 4

Risposta ai quesiti

Premessa pag. 8

Quesito n. 1) pag. 9

Quesito n. 2) pag. 17

Quesito n. 3) pag. 19

Quesito n. 4) pag. 21

Quesito n. 5) pag. 25

Quesito n. 6) pag. 26

Quesito n. 7) pag. 27

Quesito n. 8) pag. 30

Quesito n. 9) pag. 31

Quesito n. 10) pag. 34

Quesito n. 11) pag. 37

Quesito n. 12) pag. 39

Quesito n. 13) pag. 42

Sintesi allegati copia integrale pag. 47

- *Documentazione fotografica* a seguire

- *Documentazione catastale* a seguire

- *Documentazione urbanistica* a seguire

- *Conservatoria dei RR.II. di Firenze* a seguire

- *Altri documenti* a seguire

- *Copia notifiche* a seguire



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento n.:** 345/2018 del R.G.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Pasqualina Principale.**Consulente Tecnico D'Ufficio:** Arch. Damiano Lenzi**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto architetto Damiano Lenzi, nato ad Empoli (FI) il 07.04.1973, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. LNS DMN 73D07 D403W, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 7854, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9342, a seguito dell'incarico conferitogli in data 27.04.2016 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Pasqualina Principale, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.



Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

QUESITO n. 1) a **identificare** il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, ur 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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;

QUESITO n. 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);

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

QUESITO n. 4) a 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;

QUESITO n. 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;

atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

QUESITO n. 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 d'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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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.



QUESITO n. 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 pignorati.

QUESITO n. 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co. D.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

QUESITO n. 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'eserto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

QUESITO n. 11) indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

QUESITO n. 12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

QUESITO n. 13) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).



RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 05.11.2018 e che le medesime sono terminate in data 12/04/2019, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Empoli (FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 13.12.2018 e in data 28.01.2019 eseguiva i sopralluoghi di visita redigendo relativo verbale, nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

Si precisa che il pignoramento immobiliare in oggetto è relativo a più beni immobili, pertanto il sottoscritto C.T.U. per agevolare la vendita all'incanto tenendo conto della consistenza e varietà di funzioni del compendio prevede la costituzione di più lotti di vendita, in particolare:

- **LOTTO 1: fabbricato per civile abitazione e annessi rurali**, costituenti l'intero complesso edilizio e relativi resedi facente parte del compendio pignorato anche perché soggetti alla stessa disciplina urbanistica, posti nel Comune di Empoli (FI), via Poggio ai Pini, catastalmente identificati dal foglio di mappa 43, particella 257, sub. 503, particella 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384 e 49/AA, 49/AB.
- **LOTTO 2: terreni agricoli**, posto nel Comune di Empoli (FI), pressi via Poggio ai Piedi, catastalmente identificati dal foglio di mappa 43, particella 17/AA, 17/AB, 22, 42, 43, 44, 45, 46, 47/A, 47/B, 47/C, 51, 52/AA, 52/AB, 53/AA, 53/AB, e 129

Si precisa che le particelle 50/AA, 50/AB, 285, 286, 287, 288 e 289 sono state soppresse e unite ad alcune particelle sopra rappresentate, come meglio descritto nel quesito n.1 della presente stima.



QUESITO n. 1)

a **identificare** il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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;

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **porzione di fabbricato per civile abitazione, di annessi rurali e dei relativi resedi**, posti nel Comune di Empoli (FI), via Poggio ai Piedi, costituenti l'intero complesso edilizio facente parte del compendio pignorato, e costituiti da n.8 corpi di fabbrica distinti.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Empoli (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 16.01.2019 a:

- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/27.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 4/27.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 9/27.
- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 4/27.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 9/27.



per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 257, subalterno 503 (abitazione), e:

- *****, nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384 e 49/AA, 49/AB.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 257, subalterno 503, alla data del 16.02.2019 risulta *non conforme* allo stato di fatto, per totale difformità relativa alla realizzazione di due unità immobiliari distinte e autonome diversamente dalla sola unità immobiliare censita. Infatti sono state realizzate un insieme sistematico di opere che hanno portato alla demolizione delle scale interne e chiusura con solaio del pozzo scala, suddivisione interna del piano terra in soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, creazione di scale esterne per il raggiungimento dell'unità immobiliare del piano primo con suddivisione interna per la realizzazione i soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Considerando comunque che per sanare urbanisticamente l'immobile risulta più conveniente il ripristino dello stato originario (vedasi Quesito n.9), la planimetria catastale in atti risulterà difforme solo per le altezze interne denunciate, essendo state rilevate lievemente inferiori.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 500,00 a carico dell'acquirente.**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 377, alla data del 16.02.2019 risulta *conforme* allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 378, alla data del 16.02.2019 risulta *non conforme* allo stato di fatto, per lievi difformità relative alle altezze interne: in banca dati infatti vengono riportate le altezze di 3,90 m



all'imposta di gronda, ma è stata rilevata l'altezza di 3,85 m, mentre al colmo viene riportata l'altezza di 4,5 m, ma è stata rilevata l'altezza di 4,05 m.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 500,00 a carico dell'acquirente.**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 379, alla data del 16.02.2019 risulta *non conforme* allo stato di fatto, per lievi difformità relative a diverse altezze interne; si fa inoltre presente che alcune porzioni di muratura risultano allo stato dei luoghi dirute.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 500,00 a carico dell'acquirente.**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 380, alla data del 16.02.2019 risulta *conforme* allo stato di fatto, almeno per quel che riguarda il piano terra. Si precisa infatti che data la precarietà della struttura non è stato possibile rilevare il piano primo sottotetto, per altro sprovvisto di scale per il raggiungimento dello stesso

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 382, alla data del 16.02.2019 risulta *conforme* allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 383, alla data del 16.02.2019 risulta *non conforme* allo stato di fatto, per lievi difformità relative ad alcune altezze interne e alla presenza di un ulteriore pilastro a sostegno della tettoia esterna.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 500,00 a carico dell'acquirente.**



La planimetria catastale dell'unità immobiliare rappresentata dal foglio di mappa catastale 43, particella 384, alla data del 16.02.2019 risulta apparentemente *conforme* allo stato di fatto, infatti a causa della folta vegetazione presente non è stato possibile operare un rilievo accurato.

In data 16.01.2019 i beni risultano così censiti:

Abitazione: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 257, subalterno 503, via Poggio Pini, piano T-1, cat. A/3, classe 3[^], consistenza 7 vani, superficie catastale 140 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita catastale € 650,74.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, salvo se altri o migliori confini.

Ente urbano: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 376, ente urbano, consistenza 978 mq.

Voliera: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 377, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 63,11.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 378, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/2, classe 3[^], consistenza 50 mq, superficie catastale 52 mq, rendita catastale € 126,53.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 379, via Poggio Pini n.1, piano T-1, cat. C/2, classe 1[^], consistenza 378 mq, superficie catastale 407 mq, rendita catastale € 702,79.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 380, via Poggio Pini n.1, piano T-1, cat. C/2, classe 4[^], consistenza 190 mq, superficie catastale 151 mq, rendita catastale € 569,14.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 381, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9354 mq, reddito dominicale € 26,57, reddito agrario € 28,99.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 382, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 200 mq, superficie catastale 224 mq, rendita catastale € 485,47.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 383, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 300 mq, superficie catastale 322 mq, rendita catastale € 728,21.



Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 17/AB, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie 2.980 mq, reddito dominicale € 6,16, reddito agrario € 4,62.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.610 mq, reddito dominicale € 5,82, reddito agrario € 4,99.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 42, qualità Seminativo, classe 3, superficie 8.700 mq, reddito dominicale € 31,45, reddito agrario € 26,96.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 43, qualità Seminativo, classe 5, superficie 4.560 mq, reddito dominicale € 4,71, reddito agrario € 4,71.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 44, qualità Seminativo, classe 3, superficie 25.160 mq, reddito dominicale € 90,96, reddito agrario € 77,96.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 45, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3.090 mq, reddito dominicale € 6,38, reddito agrario € 5,59.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 46, qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.670 mq, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,17.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/A, qualità Seminativo, classe 3, superficie 10.000 mq, reddito dominicale € 36,15, reddito agrario € 30,99.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/B, qualità Uliveto, classe 2, superficie 6.000 mq, reddito dominicale € 17,04, reddito agrario € 18,59.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/C, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie 5.930 mq, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,92.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 48, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 50, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).



Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 51, qualità Uliveto, classe 2, superficie 3.680 mq, reddito dominicale € 10,45, reddito agrario € 11,40.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 52/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 500 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 1,55.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 52/AB, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 3.060 mq, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,47.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 53/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 295 mq, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,91.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 53/AB, qualità Seminativo, classe 5, superficie 11.815 mq, reddito dominicale € 12,20, reddito agrario € 12,20.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 129, qualità Seminativo, classe 3, superficie 9.710 mq, reddito dominicale € 35,10, reddito agrario € 30,09.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 285, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 286, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 287, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 288, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 289, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Si precisa che in sede di sopralluogo alcune particelle di seguito riportate presentano delle colture diverse da quelle presenti in banca dati catastale, in particolare:



- la particella 17/AA e 17/AB denunciata rispettivamente a *uliveto e seminativo arborato* risulta in sede di sopralluogo ad uso *seminativo*.

Pertanto al fine di aggiornare catastalmente le colture in atto riscontrate in sede di sopralluogo presso le 2 particelle ad uso agricolo sopra descritte, dovranno essere presentate all'Agenzia del Territorio di Firenze le Denunce di Variazione Terreni tramite Mod. 26 DOC.TE., per cui viene stimato un importo **di € 200,00 a carico dell'acquirente**.

Alla data del 13.03.2017 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 25.06.2018, Registro Generale 26198, Registro Particolare 18756 e nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 05.03.2018, Registro Generale 8940, Registro Particolare 6395.



QUESITO n. 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);

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 25.06.2018, Registro Generale 26198, Registro Particolare 18756 e al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 05.03.2018, Registro Generale 8940, Registro Particolare 6395, si precisa che i beni pignorati identificati al Lotto 1, risultano intestati a:

- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/27.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 4/27.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 9/27.
- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 4/27.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 9/27.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 257, subalterno 503 (abitazione), e:

- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384 e 49/AA, 49/AB.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 25.06.2018 e del 05.03.2018 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

LOTTO 2:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 25.06.2018,



Registro Generale 26198, Registro Particolare 18756 e al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 05.03.2018, Registro Generale 8940, Registro Particolare 6395, si precisa che i beni pignorati identificati al Lotto 2, risultano intestati a:

- *****, nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 25.06.2018 e del 05.03.2018 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.



- 96639/8758 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio in data 16.11.1992 al n. 18677 Registro Particolare;
- a *****, *****, e *****, per successione ab intestato dal padre ***** deceduto il 18.11.1996, dichiarazione di successione n. 18 volume 757, registrato ad Empoli il 30.11.1997 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio in data 18.11.1998 al n. 22147 del Registro Particolare.

LOTTO 2:

Si precisa che gli attuali proprietari degli immobili facenti parte del compendio descritto nel Lotto 2, ne sono divenuti in possesso in forza di:

- a ***** e ***** la quota di 3/9 ciascuno, per acquisto, unitamente a ***** sopra indicato con atto ricevuto dal Notaio Cesare Lazzeroni di Empoli in data 29.10.1992 repertorio n. 96639/8758 sopra indicato;
- a *****, *****, e ***** per successione ab intestato dal padre ***** deceduto in data 18.11.1996 sopra indicata.



QUESITO n. 4)

provveda a 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;

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **porzione di fabbricato per civile abitazione, di annessi rurali e dei relativi resedi**, posti nel Comune di Empoli (FI), via Poggio ai Piedi, costituenti l'intero complesso edilizio facente parte del compendio pignorato, e costituiti da n.8 corpi di fabbrica distinti.

L'accesso all'intero complesso edilizio avviene da un cancello posto su via Poggio ai Pini, strada a bassa percorrenza del Comune di Empoli, a fondo asfaltato, priva di parcheggio pubblico su entrambi i lati della via.

Dal cancello si accede quindi alla particella 381, costituita da piantumazioni ad ulivo e dove è presente la strada privata interna che conduce verso l'intero complesso edilizio. Il complesso edilizio è un agglomerato in cui tutti i corpi di fabbrica che si affacciano sulla particella 376 di fatto corte a comune e costituita catastalmente come ente urbano, ad eccezione del manufatto individuato dalla particella 382, che si affaccia sulla particella 381 e della tettoia individuata dalla particella 384 posta all'interno della particella 49.

Fabbricato abitativo (p.lla 257, sub. 503): trattasi di una porzione di fabbricato più ampio di altra proprietà realizzata su due livelli con caratteristiche architettoniche semplici tipici delle case rurali toscane avente facciate finite ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco. L'abitazione è stata oggetto di lavori edili in assenza di titolo abilitativo da cui sono stati costituiti due appartamenti autonomi e indipendenti, in virtù della demolizione delle scale interne, relativa chiusura del pozzo scala mediante orizzontamento e realizzazione di nuova scala interna per il raggiungimento del piano primo.



L'appartamento del piano terra è costituito da soggiorno cucina (circa 37.50 mq), camera (circa 15,30 mq), seconda camera (circa 16,80 mq), disimpegno (circa 1,20 mq), ripostiglio (circa 1,90 mq), bagno (circa 3,80 mq). Le altezze interne variano da 2.88 m a 2.97 m). Le finiture interne sono in cotto come anche i pavimenti, il servizio igienico rivestito in piastrelle di ceramica chiara è dotato di sanitari all'apparenza funzionanti, più precisamente un lavabo, due vasi sanitari ed una doccia con relativo piatto. il riscaldamento dei locali è affidato ad una caldaia autonoma a gas e distribuzione mediante radiatori in alluminio; gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia o con canalette a vista.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in carenti condizioni di manutenzione.

L'appartamento del piano primo è costituito da soggiorno cucina (circa 25.90 mq), camera (circa 18,30 mq), seconda camera (circa 22,30 mq), disimpegno (circa 3,50 mq), ripostiglio (circa 5,80 mq), bagno (circa 4,90 mq). Le altezze interne essendo locali sottotetto variano da 2.95 m all'imposta minima a 4.63 m in colmo). Le finiture interne sono in cotto come anche i pavimenti, il servizio igienico rivestito in piastrelle di ceramica chiara è dotato di sanitari all'apparenza funzionanti, più precisamente un lavabo, due vasi sanitari ed una doccia con relativo piatto. il riscaldamento dei locali è sprovvisto di caldaia ma sono presenti radiatori in alluminio; gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia o con canalette a vista.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in più che carenti condizioni di manutenzione.

Voliera (p.lla 377): trattasi di grande voliera per uccelli (circa 26.00 mq) realizzata in struttura metallica e copertura a padiglione mediante pannelli a onduline in carenti condizioni di manutenzione.

Annesso agricolo (p.lla 378): trattasi di annesso rurale ad uso deposito delle dimensioni esterne di circa 50,60 mq con copertura a capanna avente altezze interne che variano da 3.85 all'imposta a 4.05 in colmo e piccolo loggiato tergale (circa 8,80 mq) posto ad una quota più bassa rispetto al piano di calpestio interno del manufatto. Attualmente si



trova in gravi condizioni di manutenzione anche da un punto di vista strutturale.

Annesso agricolo (p.lla 379): trattasi di annesso agricolo ad uso deposito dalla forma allungata, realizzato in più fasi e con diverse tecnologie edificatorie in gravi condizioni di manutenzione soprattutto dal punto di vista strutturale essendo alcune porzioni di muratura dirute. Per questo motivo non è stato possibile effettuare un rilievo completo dell'organismo edilizio. In virtù di alcuni calcoli planivolumetrici estratti dalle pratiche edilizie di riferimento è stato possibile calcolare che la consistenza totale dell'immobile è di circa 397,00 mq con altezze interne che variano dai 2.00 m ai 4.40 m.

Annesso agricolo (p.lla 380): trattasi di fienile ad uso deposito costituito da un piano terra e da un piano sottotetto non accessibile data l'assenza di scale per il suo raggiungimento e quindi non rilevabile. Internamente è suddiviso in più locali con altezze diverse. La consistenza del piano terra risulta di circa 132.00 mq, quella del piano sottotetto con altezze superiori a 3.00m risulta di circa 90.00 mq. L'immobile si presenta in carenti condizioni di manutenzione anche dal punto di vista strutturale.

Annesso agricolo (p.lla 382): trattasi della stalla dalla forma rettangolare e libera su tutti i lati. Internamente vi sono cinque posti stalla disimpegnati dal corridoio posto sul lato lungo del fabbricato. La copertura è a capanna con latezze interne che variano da 1.85 m all'imposta fino ai 3.00 m in colmo. La superficie complessiva risulta di circa 224.00 mq. Attualmente si trova in carenti condizioni di manutenzione anche dal punto di vista strutturale.

Annesso agricolo (p.lla 383): trattasi di altra stalla di forma allungata realizzata in muratura e anteceduta da grande tettoia in lamiera al cui interno sono ricavati vari locali tra cui 7 box per cavalli con altezze interne che variano dai 2.70 m ai 4.00 m. La consistenza della parte in muratura risulta di circa 315.00 mq, mentre la tettoia risulta avere una consistenza di circa 132.00 mq. Attualmente si trova in più che carenti condizioni di manutenzione anche dal punto di vista strutturale.

Tettoia (p.lla 384): trattasi di tettoia isolata realizzata in struttura metallica e copertura con pannelli ad onduline. Di difficile accesso per la folta vegetazione che la circonda, mediante calcoli planivolumetrici estratti dalle pratiche edilizie di riferimento è stato possibile calcolare che la



consistenza totale dell'immobile è di circa 20,00 mq con altezze interne che variano dai 3.50 m ai 3.60 m.

Tutto il complesso edilizio e le varie pertinenze assegnate, motivo per altro di divisione dai terreni agricoli, sono individuati dal Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli in *Aree Agricole d'Interesse Primario - Aree di Recupero Ambientale*, ossia sono aree in cui gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo per il recupero e la manutenzione del complesso architettonico e delle pertinenze per gli usi consentiti.

LOTTO 2:

Trattasi di **terreni agricoli** posti nel Comune di Empoli (FI), pressi via poggio pini, composti da più particelle con diverse colture in atto per un'estensione complessiva di circa 98.870 mq (*dato derivante dalle superfici catastali*).

Tutto il compendio identificato dal lotto 2 risulta contraddistinto da un forte declivio e da una porzione di fondo valle. In particolare quelli ad uso seminativo risultano in buono stato di prevalente conservazione essendo quelli sostanzialmente di fondo valle, mentre quelli ad uso uliveto, pascolo cespuglioso e bosco ceduo risultano in prevalente stato di abbandono e sono quelli sostanzialmente posti nella porzione in forte declivio.

Complessivamente i terreni ad uso seminativo hanno una consistenza di 79.405 mq, quelli ad uliveto hanno una consistenza di 10.475 mq, quelli ad uso pascolo cespugliato hanno una consistenza di 5.930mq e quelli ad uso bosco ceduo hanno una consistenza di 3.060 mq (*dato derivante dalle superfici catastali*).



QUESITO n. 5)

provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Gli immobili del compendio costituenti il Lotto 1 risultano non occupati anche se in possesso dei legittimi proprietari.

LOTTO 2:

Gli immobili del compendio costituenti il Lotto 2 risultano in possesso dei legittimi proprietari.



QUESITO n. 6)

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

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

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Non risultano formalità o vincoli di natura condominiale per i beni costituenti il Lotto 1.

LOTTO 2:

Non risultano formalità o vincoli di natura condominiale per i beni costituenti il Lotto 2.



QUESITO n. 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 d'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 alienabilità 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.

RISPOSTA:**LOTTO 1-2:**

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, dall'anno 1999, risultano:

Iscrizioni contro:

- Iscrizione contro del 03/03/2006, Registro Particolare 2286, Registro Generale 9669, Pubblico Ufficiale RUTA LEONARDO, Repertorio 114841/22034 del 17/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale mutuato, a favore di ***** con sede in ***** (**), codice fiscale ***** , contro ***** con sede in Empoli C.F.: ***** e contro quale parte terza datrice d'ipoteca ***** , ***** , ***** , ***** , ***** e *****.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 13/09/2011, Registro Particolare 20990, Registro Generale 31281, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Repertorio 0 del 16/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore di ***** e contro ***** , ***** , ***** e ***** derivante da divisione giudiziale, atto del Tribunale di Firenze



contro ***** codice fiscale ***** per la quota di 1/9, contro ***** codice fiscale ***** per la quota di 1/9: fabbricati e terreni siti in Empoli, rappresentati al foglio di mappa n°43, p.lla 376, 381, 377, 378, 379, 380, 382, 383, 384 (*alcuni beni oggetto della presente stima*).



QUESITO n. 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 pignorati.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattandosi di più immobili in assenza di un amministratore di condominio, non è stato possibile reperire alcun importo richiesto che avesse una valenza attendibile.

LOTTO 2:

Non è stato possibile reperire alcun importo richiesto che avesse una valenza attendibile.



QUESITO n. 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co. D.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Empoli, risultano presenti i seguenti titoli abilitativi:

- **Relazione di asseveramento opere edili del 18.02.1993**, riguardanti il piano primo dell'abitazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.55 del 2005**, relativa alla costruzione di sette fabbricati ad uso agricolo;
- **Permesso di Costruire n.91 del 2008**, relativa all'installazione di tini in acciaio e realizzazione di piattaforma in c.a..

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Empoli non risultano altri titoli abilitativi per le unità immobiliari in oggetto, né certificati di abitabilità e/o agibilità.

Per quanto riguarda il **fabbricato abitativo (particella 257 sub. 503)**, è stato edificato in data anteriore al 1942 e presso la PP.AA. non sono stati reperiti atti amministrativi eccetto la pratica art. 26 del 1993. Il fabbricato come già accennato, ai sensi del Regolamento Urbanistico di Empoli, ricade all'interno di Aree Agricole di interesse primario - Aree di



Recupero Ambientale. In sede di sopralluogo è stato appurato che nel 1993 è stato eseguito un frazionamento dell'immobile con la costituzione di due unità immobiliari, una al piano terra e una al piano primo a seguito della demolizione di scala interna e rifacimento del solaio di calpestio del pozzo scala. Dette opere edilizie generando un aumento di superficie calpestabile al piano primo, rientrano in interventi di ristrutturazione edilizia ammissibile solo nell'ambito di presentazione di Piano di Recupero che coinvolga però tutte le proprietà ricomprese nell'area soggetta a tale disciplina (fabbricati rurali e resedi di pertinenza).

Al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto, tenuto conto degli elevati costi da sostenersi per le pratiche amministrative si ritiene che la soluzione del ripristino allo stato originario, ossia costituito da una sola unità immobiliare sia la più economica e temporalmente conveniente.

Pertanto, considerando le opere edili consistenti nella demolizione di porzione di solaio, esecuzione delle scale interne e demolizione delle scale esterne, considerando le spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni per la presentazione tardiva e la pratica per modifiche interne, viene stimato un importo globale pari a **€ 8.000,00 a carico dell'acquirente**.

Per quanto riguarda i sette immobili rurali presenti nel compendio è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.55 del 2005 che ne ha sanato l'abusività in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio.

Per quanto riguarda i due terreni di pertinenza agli immobili contraddistinti dalle particelle 376 e 381, il Comune di Empoli ha rilasciato in data 28.01.2019 Certificato di Destinazione Urbanistica. I terreni sono quindi classificati in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04.11.2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 24.12.2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017. In particolare:

- Foglio di mappa n.43, particella 49 e 381: Aree Agricole d'Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC – Parzialmente con le seguenti prescrizioni – Parte Quarta – Titolo I"LE TUTELE" – RUC: Aree di Recupero Ambientale (parzialmente) – art.104 Norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13
- Foglio di mappa n.43, particella 376: Aree Agricole d'Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC – Con le



seguenti prescrizioni – Parte Quarta – Titolo I”LE TUTELE” – RUC: Aree di Recupero Ambientale (parzialmente) – art.104 Norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13

LOTTO 2:

Per quanto riguarda i terreni agricoli costituenti il compendio del Lotto 2, il Comune di Empoli ha rilasciato in data 28.01.2019 Certificato di Destinazione Urbanistica. I terreni sono quindi classificati in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04.11.2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 24.12.2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017. In particolare:

- Foglio di mappa n.43, particella 17, 22, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 129: Aree Agricole d’Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13
- Foglio di mappa n.43, particella 47: Aree Agricole d’Interesse Primario (ambiti del territorio aperto) – art. 78 norme RUC - Parzialmente con le seguenti prescrizioni – Parte Quarta – Titolo I”LE TUTELE” – RUC: Aree di Recupero Ambientale (parzialmente) – art.104 Norme RUC - U.T.O.E. di riferimento 13



QUESITO n. 10)

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

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it*, dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Empoli, si è stabilito per il fabbricato abitativo in € 1.000,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, per i fabbricati rurali in € 200,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, e per i terreni agricoli i seguenti valori:

FABBRICATO ABITATIVO

<i>Sup. lorda fabbricato</i>	= 185,00 mq +
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	= 185,00 mq

Valore al mq: € 1.000,00 x 185,00 mq = **€ 185.000,00**

FABBRICATI RURALI

<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 377 voliera (26.00 x 0.25)</i>	= 6,50 mq +
<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 378 annesso</i>	= 50,60 mq +
<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 379 annesso</i>	= 397,00 mq +
<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 380 fienile</i>	= 222,00 mq +
<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 382 stalla</i>	= 224,00 mq +
<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 383 annesso</i>	= 315,00 mq +
<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 383 tettoia (132.00 x 0.25)</i>	= 33,00 mq +



<i>Sup. lorda fabbricato p.lla 384 tettoia (20.00 x 0.25)</i>	=	5,00 mq +
<hr/>		
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	1.253,10 mq

Valore al mq: € 1.253,10 x 200,00 mq = **€ 250.000,00** (arrotondato per difetto)

TERRENI AGRICOLI

• Foglio 43, particella 376, <i>ente urbano</i> :		
978 mq x €/mq 2,00	=	€ 1.956,00 +
• Foglio 43, particella 381 e 49/AA, <i>uliveto</i> :		
9.604 mq x €/mq 2,00	=	€ 19.208,00 +
• Foglio 43, particella 49/AB, <i>pascolo cespugliato</i> :		
3.940 mq x €/mq 1,00	=	€ 3.940,00 +
<hr/>		
Totale valore terreni agricoli (arrotondato per difetto)	=	€ 25.000,00

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO LOTTO 1:
€ 460.000,00 (euroquattrocentosessantamila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

LOTTO 2:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, considerando i costi di pulitura, scasso del terreno rimpianto e ripristino delle varie specie, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato, si è stabilito:



• Foglio 43, particelle ad uso, <i>seminativo</i> :		
79.405 mq x €/mq 2,50	=	€ 198.512,00 +
• Foglio 43, particelle ad uso, <i>uliveto</i> :		
10.475 mq x €/mq 2,30	=	€ 24.092,00 +
• Foglio 43, particelle ad uso, <i>pascolo cespugliato</i> :		
5.930 mq x €/mq 0,20	=	€ 1.186,00 +
• Foglio 43, particelle ad uso, <i>bosco ceduo</i> :		
3.060 mq x €/mq 0,25	=	€ 765,00 +
Totale valore terreni agricoli (arrotondato per difetto)	=	€ 224.000,00

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO LOTTO 2:
€ 224.000,00 (euroduecentoventiquattromila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



QUESITO n. 11)

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

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dal valore di mercato del bene anzidetto va detratto l'importo di € 2.000,00 per la variazione catastale della planimetria in atti, e € 8.000,00 per la conformità urbanistica (come meglio specificato nella risposta al *Quesito n. 1 e n.9*), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 460.000,00 -
<i>Variazione catastale</i>	=	€ 2.000,00 -
<i>Conformità urbanistica</i>	=	€ 8.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 450.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 450.000,00 (euroquattrocentocinquantamila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$€ 450.000,00 - 10\% = € 405.000,00$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 405.000,00 (euroquattrocentocinquemila/00).



LOTTO 2:

Dal valore di mercato del bene anzidetto va detratto l'importo di € 200,00 per la variazione catastale delle colture in atti (come meglio specificato nella risposta al *Quesito n. 1 e n.9*), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 224.000,00 -
<i>Variazione catastale</i>	=	€ 200,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 223.800,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 223.800,00 (euroduecentotremilaottocento/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:
 € 223.800,00 - 10% = **€ 200.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 200.000,00 (euroduecentomila/00).



QUESITO n. 12)

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA :

LOTTO 1:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/27.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 4/27.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 9/27.
- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 4/27.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 9/27.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 257, subalterno 503 (abitazione), e:

- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384 e 49/AA, 49/AB.

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.



b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

Per l'abitazione rurale la vendita è esente IVA, ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), ipotecaria di € 50,00 catastale di € 50,00. Per gli annessi rurali, la vendita ha un trattamento IVA imponibile o esente, ha un'imposta di registro di € 200,00, ipotecaria del 3%, catastale del 1%. Per i terreni agricoli facenti parte del compendio, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., l'aliquota dell'imposta di registro è dell'12% (comunque non inferiore a € 1.000), ipotecaria € 50,00, catastale € 50,00; in caso di acquisto da parte di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (API) si ha un'imposta di registro di € 200,00, ipotecaria € 200,00, catastale 1%.

LOTTO 2:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

b) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

Per i terreni agricoli facenti parte del compendio, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., l'aliquota dell'imposta di registro è



dell'12% (comunque non inferiore a € 1.000), ipotecaria € 50,00, catastale € 50,00; in caso di acquisto da parte di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (API) si ha un'imposta di registro di € 200,00, ipotecaria € 200,00, catastale 1%.



QUESITO n. 13)

Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **porzione di fabbricato per civile abitazione, di annessi rurali e dei relativi resedi**, posti nel Comune di Empoli (FI), via Poggio ai Piedi, costituenti l'intero complesso edilizio facente parte del compendio pignorato, e costituiti da n.8 corpi di fabbrica distinti.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Empoli (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 16.01.2019 a:

- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/27.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 4/27.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 9/27.
- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 4/27.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 9/27.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 257, subalterno 503 (abitazione), e:

- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

per quanto riguarda il foglio di mappa n. 43, particella 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384 e 49/AA, 49/AB.

In data 16.01.2019 i beni risultano così censiti:

Abitazione: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 257, subalterno 503, via Poggio Pini, piano T-1, cat. A/3, classe 3[^], consistenza 7 vani, superficie catastale 140 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita catastale € 650,74.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, salvo se altri o migliori confini.

Ente urbano: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 376, ente urbano, consistenza 978 mq.



Voliera: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 377, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 63,11.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 378, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/2, classe 3[^], consistenza 50 mq, superficie catastale 52 mq, rendita catastale € 126,53.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 379, via Poggio Pini n.1, piano T-1, cat. C/2, classe 1[^], consistenza 378 mq, superficie catastale 407 mq, rendita catastale € 702,79.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 380, via Poggio Pini n.1, piano T-1, cat. C/2, classe 4[^], consistenza 190 mq, superficie catastale 151 mq, rendita catastale € 569,14.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 381, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9354 mq, reddito dominicale € 26,57, reddito agrario € 28,99.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 382, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 200 mq, superficie catastale 224 mq, rendita catastale € 485,47.

Annesso rurale: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 383, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza 300 mq, superficie catastale 322 mq, rendita catastale € 728,21.

Tettoia: Catasto Fabbricati, Comune di Empoli, foglio 43, particella 384, via Poggio Pini n.1, piano T, cat. C/2, classe 1[^], consistenza 75 mq, superficie catastale 75 mq, rendita catastale € 139,44.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 49/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,77.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 49/AB, qualità Pascolo Cespugliato classe U, superficie 3490 mq, reddito dominicale € 0,90, reddito agrario € 0,54.

Gli immobili del compendio costituenti il Lotto 1 risultano non occupati anche se in possesso dei legittimi proprietari

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 405.000,00 (euroquattrocentocinquemila/00).



LOTTO 2:

Trattasi di **terreni agricoli** posti nel Comune di Empoli (FI), pressi via poggio pini, composti da più particelle con diverse colture in atto per un'estensione complessiva di circa 98.870 mq (*dato derivante dalle superfici catastali*).

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Empoli (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 16.01.2019 a:

- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietario per 3/9.
- *****, nata a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/9.
- *****, nato a ***** (** il *****, C.F.: *****, proprietaria per 3/9.

In data 13.03.2017 i beni risultano così censiti:

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 17/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 110 mq, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,34.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 17/AB, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie 2.980 mq, reddito dominicale € 6,16, reddito agrario € 4,62.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.610 mq, reddito dominicale € 5,82, reddito agrario € 4,99.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 42, qualità Seminativo, classe 3, superficie 8.700 mq, reddito dominicale € 31,45, reddito agrario € 26,96.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 43, qualità Seminativo, classe 5, superficie 4.560 mq, reddito dominicale € 4,71, reddito agrario € 4,71.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 44, qualità Seminativo, classe 3, superficie 25.160 mq, reddito dominicale € 90,96, reddito agrario € 77,96.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 45, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3.090 mq, reddito dominicale € 6,38, reddito agrario € 5,59.



Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 46, qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.670 mq, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,17.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/A, qualità Seminativo, classe 3, superficie 10.000 mq, reddito dominicale € 36,15, reddito agrario € 30,99.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/B, qualità Uliveto, classe 2, superficie 6.000 mq, reddito dominicale € 17,04, reddito agrario € 18,59.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 47/C, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie 5.930 mq, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,92.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 48, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 50, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 51, qualità Uliveto, classe 2, superficie 3.680 mq, reddito dominicale € 10,45, reddito agrario € 11,40.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 52/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 500 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 1,55.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 52/AB, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 3.060 mq, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,47.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 53/AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie 295 mq, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,91.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 53/AB, qualità Seminativo, classe 5, superficie 11.815 mq, reddito dominicale € 12,20, reddito agrario € 12,20.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 129, qualità Seminativo, classe 3, superficie 9.710 mq, reddito dominicale € 35,10, reddito agrario € 30,09.



Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 285, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 286, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 287, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 288, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di Empoli, foglio 43, particella 289, soppresso (la soppressione ha originato altre particelle facenti arte del compendio pignorato).

Gli immobili del compendio costituenti il Lotto 2 risultano in possesso dei legittimi proprietari.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 200.000,00 (euroduecentomila/00).



La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 345/2018 + 138/2018 R.G.*

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 12/04/2019

Il C.T.U.

Arch. Damiano Lensi

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informi atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:

- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;
- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.

