

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 3/2023

Architetto Claudio Dal Carobbo

contro

.....

rinvio al 21.09.2023 - Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

RELAZIONE DEL CTU

1. Premessa

In data 06/03/2023 il G.E. ha nominato il sottoscritto dott. ing. Antonio Aiello residente in Pontassieve Via Mezzana 30 con studio in Pontassieve, località Le Sieci, Via Aretina 29 quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

L'incarico è stato accettato e la relativa comunicazione è stata trasmessa per via telematica.

2. Oggetto dell'incarico

"1) Esaminare i documenti depositati ex art. 567 , Il co., c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento , oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore;

*2) Effettuare , previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori agli indirizzi risultante dagli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.***

*3) Accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate , copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole*

di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il foglio notizie per la parte eseguita;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, consegnare al debitore il "foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

7) **Rispondere ai seguenti quesiti:**

1. Provveda il c.t.u. a identificare i beni 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 specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; 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. Provveda il c.t.u. a 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. Provveda i c.t.u. ad indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti.
4. Provveda il c.t.u. a fornire una sommaria descrizione del bene (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) Provveda il c.t.u. , anche con l'ausilio del custode, a riferire sullo stato di possesso degli immobili con indicazione , se occupati da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di **locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

5. Provveda il c.t.u. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; b) debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c. civ.; c) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; d) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; e) altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso , abitazione ...).
6. Provveda a 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 precedente, 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

7. 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;
8. Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 constati 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, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

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

9.bis Provveda il c.t.u. ad indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

12. Provveda ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando lo stato dell'immobile (libero/occupato).”.

3. Operazioni preliminari ordinate dal Giudice

1- Ho proceduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co, c.p.c. e precisamente: atto di precetto, atto di pignoramento, nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo della procedura espropriativa immobiliare, ispezione ipotecaria al 27.01.2023, istanza di vendita dei beni pignorati, certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. al 21.02.2023.

Ho successivamente acquisito la copia dei seguenti titoli di provenienza:

a)- Conferimento di azienda contro assegnazioni di azioni di cooperativa sociale del 24 luglio 2022 (Allegato 1) , atto autenticato dalla d.ssa Giovanna Acquisti, notaio in Firenze, repertorio n. 26914, fascicolo n. 5417 con il quale vengono trasferiti alla società esecutata i beni posti in Firenze e soggetti al presente pignoramento.

b)- Contratto di compravendita del 18.06.2003 (Allegato 2), ai rogiti del notaio Michele Santoro di Firenze, Rep. 54996, fascicolo 8623, registrato a Firenze 1 il 09.07.2003 al n. 2145 Serie 1T, con il quale vengono trasferiti alla società esecutata i beni posti in Vaglia (FI) e soggetti al presente pignoramento.

c)- Verbale di pubblicazione di testamento olografo del 20.05.1991 (Allegato 3) , notaio Francesco Feri di Firenze, Rep. 31755, Fascicolo 14253, relativo ai beni posti in Vaglia (FI).

2- Ho effettuato, in data 16.03.2023 comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (Allegato 4) dell'incarico ricevuto, con l'indicazione della data e dell'ora

dell'inizio delle operazioni peritali, unitamente al foglio notizie per la parte eseguita, al legale rappresentante della, e a mezzo PEC a Claudio Carobbo (Allegato 5)

3- Ho effettuato l'accesso presso gli immobili nel giorno e nell'ora indicati nelle comunicazioni di cui al punto 2 accompagnato dal custode che ha sottoscritto i verbali di sopralluogo (Allegato 6 e Allegato 7) .

4. Risposta al quesito

Ho atteso oltre sessanta giorni dai sopralluoghi, come da disposizione del Giudice, e ho provveduto successivamente a redigere la presente relazione di risposta ai quesiti.

1- Identificazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento nella procedura 3/2023 RG sono così elencati:

Immobili nel Comune di Firenze

- Fabbricato in Via Bolognese 256, piano S1-T-S2-1, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 16, part. 68 sub 500 e al foglio 16 part. 65 sub 500, cat. D/4 adibito a casa di riposo.
- Appezamenti di terreno in Via Bolognese, così rappresentati nel catasto terreni del Comune di Firenze:
 - Foglio 16, part. 838, superficie mq 22.923, ulivi e vigneti di classe 2;
 - Foglio 16, part. 27 , superficie mq 2.890, seminavi di classe 4;
 - Foglio 16, part. 50, superficie mq 18.230, ulivi e vigneti di classe 1;
 - Foglio 16, part. 72, superficie mq 2.680, ulivi e vigneti di classe 2.

Al catasto fabbricati del Comune di Firenze l'immobile risulta regolarmente accatastato (Allegato 8); nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità catastali, per quanto riguarda l'immobile attualmente adibito a RSA, relativamente al cortile interno che in planimetria è stato indicato quale cortile scoperto ma che risulta coperto da lastre in policarbonato e alla chiostrina che risulta anch'essa coperta e delimitata da montanti in

metallo e lastre in policarbonato. Di contro il percorso pedonale non è stato indicato nella planimetria catastale quale spazio coperto.

Immobili nel Comune di Vaglia (FI)

- Fabbricato in Via San Michele alle Macchie n. 560, piano S1-T-1, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 39, part. 81 sub 501, cat. A/7 ,Cl. II, consistenza 18,5 vani, 402 mq.
- Fabbricato in Via San Michele alle Macchie n. 560, piano T, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 39, part. 81 sub 502, cat. E/7.

Dal punto di vista della conformità catastale si evidenzia il collegamento tra le due unità immobiliare e l'errata rappresentazione dell'accesso all'unità sub 501.

Le due particelle sono rappresentate nelle planimetrie depositate in Catasto Fabbricati del comune di Vaglia (Allegato 9 e Allegato 10).

- Appezamenti di terreni in loc. San Michele alle Macchie, così rappresentati nel catasto terreni del Comune di Vaglia:

Foglio 39, part. 78, superficie mq 3.480, pasc.cespug. di classe 1;

Foglio 39, part. 79 , superficie mq 570, seminavo di classe 4 ;

Foglio 39, part. 564, superficie mq 2.693, pascolo di classe 1;

Foglio 39, part. 567, superficie mq 2, semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 569, superficie mq 3, pasc.cespug. di classe 1;

Foglio 39, part. 571 , superficie mq 190, semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 572, superficie mq 47 , semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 510, superficie mq 3.535, pascolo arb. di classe 2 (su tale particella è posto in serbatoio del gas);

Foglio 39, part. 511, superficie mq 52, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 513, superficie mq 68, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 514 , superficie mq 66, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 522, superficie mq 183 , prato arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 523, superficie mq 49, prato arb. di classe 2.

2- Estremi dell'atto di pignoramento

Il pignoramento immobiliare di cui alla procedura 3/2023 RG, a favore di Claudio Dal Carobbo, è stato trascritto all'Agenzia del territorio di Firenze in data 27.01.2023 ai numeri 3194/2321 e riguarda la proprietà dell'intero bene.

3- Estremi dell'atto di provenienza

I beni posti nel Comune di Firenze ed identificata al precedente punto 1 sono di proprietà della eseguita in forza dell'atto di conferimento di azienda contro assegnazioni di azioni di cooperativa sociale del 24 luglio 2022 (Allegato 1), atto autenticato dalla d.ssa Giovanna Acquisti, notaio in Firenze, repertorio n. 26914, fascicolo n. 5417.

I beni posti nel Comune di Vaglia ed identificati al precedente punto 1 sono di proprietà della eseguita in forza del contratto di compravendita del 18.06.2003 (Allegato 2), da parte della parrocchia di san Cresci a Macioli, ai rogiti del notaio Michele Santoro di Firenze, Rep. 54996, fascicolo 8623, registrato a Firenze 1 il 09.07.2003 al n. 2145 Serie 1T. Alla suddetta parrocchia, ai fini della copertura del ventennio, i beni erano pervenuti in proprietà in virtù di testamento olografo del 20.05.1991 (Allegato 3), con verbale di pubblicazione ai rogiti notaio Francesco Feri di Firenze, Rep. 31755, Fascicolo 14253, registrato a Firenze il 23 maggio 1991 al n. 3431.

4- Descrizione sommaria dei beni:

BENI NEL COMUNE DI FIRENZE

- Fabbricato in Via Bolognese 256, nel Comune di Firenze, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 16, part. 68 sub 500 e al foglio 16 part. 65 sub 500, cat. D/4 adibito a casa di riposo.

Il bene confina con: Via Bolognese, beni stessa proprietà, particella 82, salvo se altri.

Il complesso immobiliare risulta composto da due corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse: Il primo è stato realizzato ante 1967 ed è stato oggetto di numerosi interventi edilizi (si veda successivo punto 9). Allo stato attuale risulta composto da tre porzioni collegati a mezzo di un percorso pedonale coperto con pareti in materiale traslucido.

La porzione posta in prossimità dell'ingresso carrabile e pedonale, prospiciente il resede e a confine con la Via Bolognese, si sviluppa su due piani. Al piano terra trovano collocazione una cappella, una sala ricevimento, la direzione, il locale pranzo, un angolo cottura, l'ambulatorio, ingresso disimpegno e n. 2 w.c. Il primo piano, con collegamento a mezzo di scala in pietra, ospita le camere private del personale addetto alla gestione della casa di riposo.

Al piano ammezzato, al di sopra del locale direzione, è stato ricavato un locale di sbratto di altezza utile pari a un metro. La superficie lorda per ciascun piano è di circa mq 158,00.

La porzione centrale si sviluppa su un unico piano terra, con tre accessi dal percorso pedonale coperto, ed è composta da un cortile interno a confine con altre proprietà, un ripostiglio, una saletta decessi, n. 4 camere letto singole e n. 4 bagni-wc. La superficie lorda di detta porzione è di circa mq 115,00.

La terza porzione è posta all'estremità del complesso edilizio, prospiciente il piazzale ed il parcheggio e si sviluppa su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano interrato. Al piano terra trovano collocazione l'ingresso e disimpegno, la scala, il refettorio, il soggiorno, n. 2 camere da letto singole con annessi bagni-wc, una camera da letto doppia con annesso bagno-wc, un locale cucina, un cortile, un vano scala con chiostrina ed un vano ascensore.

La superficie lorda è di circa mq 228,00.

Al primo piano trovano collocazione n.2 camere da letto singole con annessi bagni- wc, n. 5 camere da letto doppie con annessi bagno- wc ed una terrazza scoperta.

La superficie lorda del primo piano è di circa mq 235,00.

Al piano seminterrato, al quale si accede mediante scala ed ascensore trovano collocazione vani tecnici ed un locale, circondato da scannafosso, destinata ad attività comuni. La superficie lorda è di circa mq 85,00. Al piano interrato è posta una cantina di circa mq 25,00.

Il fabbricato è in condizioni manutentive sufficienti dotato di impianto di riscaldamento a radiatori ed infissi in buono stato. Complessivamente la superficie lorda, escludendo i piani interrato e seminterrato è di circa mq 894,00.

Il secondo corpo di fabbrica è stato realizzato con il Permesso a costruire n. 77 del 2010 (Busta 4764/2009) e successive SCIA 7438/2011 e SCIA 5093/2013, quali varianti al progetto.

Il nuovo fabbricato realizzato previa demolizione di preesistenti manufatti, poggia su un declivio collinare e comprende tre livelli di piano, di cui due fuori terra, con pianta a "U" e cortile centrale; esso è collegato alla struttura esistente soprascritta mediante un percorso coperto a livello del piano seminterrato.

Il piano terra (indicato nella SCIA piano primo e nel catastale piano terra), ha accesso dall'esterno a mezzo rampa e scale scoperte ed è composto da una camera doppia con annesso bagno-w.c., due camere singole con annessi bagno-w.c., un bagno assistito ed ingresso disimpegno, oltre a vano scale, ascensore e n. 2 terrazze. La superficie lorda è di mq 138,80.

Il piano seminterrato (indicato nella SCIA come piano terra) è composto da n. 2 camere doppie con annessi bagni-w.c., una camera singola con annesso bagno-wc, sala pranzo, biblioteca, saletta ricevimento, uffici amministrativi, sala medicheria, spogliatoio ed annessi n. 2 w.c., corridoio, disimpegno e n. 2 wc e antibagno.

La superficie lorda è di circa mq. 313,20.; la superficie delle terrazze scoperte è di circa mq 63,00.

Il piano interrato (così come indicato nella planimetria catastale ma indicato nella SCIA come piano seminterrato) è composta da locali di servizio (lavanderia, magazzini, da spogliatoio, w.c. e scannafossi), da una sala multi attività e da una palestra fisioterapica. La superficie complessiva è pari a quella del piano soprastante con l'aggiunta della superficie delle terrazze e quindi di circa mq. 376,00.

In dotazione agli immobili sono la centrale termica, n. 4 pannelli solari posti sulla falda della copertura del nuovo edificio, un impianto di diffusione aria primari nel nuovo edificio e n. 14 pannelli fotovoltaici (capaci di produrre 2,5 kWp secondo la relazione allegata all'atto autorizzativo) posti esternamente al fabbricato nei pressi della seconda rampa di accesso.

In aggiunta ai due fabbricati sopra descritti vi sono un ampio resede ed un piazzale rappresentato in planimetria catastale.

- Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 838, superficie mq 22.923, ulivi e vigneti di classe 2;

Trattasi di terreno in lieve pendenza, di forma irregolare con accesso dalla strada denominata "Via Viuccia". Al momento del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

Su detto terreno sono stati realizzati un campo da bocce e uno da pallavolo che sono in cattive condizioni manutentive. Per effetto di tale realizzazione la porzione occupata da tali impianti non può essere scorporata e resa autonoma e quindi dovrà restare di esclusiva pertinenza della casa di riposo (come meglio specificato al successivo punto n. 6).

- Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 27, superficie mq 2.890 , seminativo di classe 4;

Trattasi di terreno a confine con la particella 838. Al momento del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

- Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 50, superficie mq 18.230, ulivi e vigneti di classe 1;

Trattasi di terreno in lieve pendenza, di forma irregolare con accesso dalla strada denominata "Via Viuccia". Al momento del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

- Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 72, superficie mq 2.680, ulivi e vigneti di classe 1;

Trattasi di terreno in lieve pendenza, di forma irregolare con accesso dalla strada denominata "Via Viuccia". Al momento del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

I sopraelencati terreni non risultano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA.

BENI NEL COMUNE DI VAGLIA (FI)

- Fabbricato in Via San Michele alle Macchie n. 560, piano S1-T-1 , distinto al catasto dei fabbricati al foglio 39, part. 81 sub 501, cat. A/7 ,Cl. II, consistenza 18,5 vani, 402 mq.

Il bene confina con: resede a comune di proprietà parte eseguita su tre lati, sub. 502, salvo se altri.

Il fabbricato costituisce porzione di un complesso immobiliare composto da due unità e si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

L'accesso avviene da un resede comune ad entrambe le unità delimitato da una recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro. La strada di accesso, Via San Michele alle Macchie, asfaltata solo nella porzione iniziale, è di limitata larghezza e presenta forti pendenze.

L'immobile è in muratura di pietrame a faccia vista esternamente ed intonacato internamente.

La copertura è in legno e pianelle in cotto con coppi e tegole. Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Il riscaldamento a radiatori con n. 2 caldaie a gas butano con bombolone esterno posto sulla particella 510.

Il piano terreno è composto da pranzo-soggiorno, lavanderia, n. 3 camere con annessi bagni-wc e un w.c.; al primo piano sono collocati n. 4 camere con annessi bagni-wc, un angolo cottura ed un ampio soggiorno. Complessivamente la superficie lorda è di circa mq 390,00.

Al piano seminterrato è collocata una cantina avente superficie netta di circa mq 32,00.

Oltre all'ampio resede esterno costituisce pertinenza del fabbricato un locale ripostiglio in pessime condizioni con adiacenti serbatoi acqua. La superficie lorda è di circa mq 20,00 con altezza di m. 2,00.

L'immobile necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria.

- Fabbricato in Via San Michele alle Macchie n. 560, piano T, distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Vaglia al foglio 39, part. 81 sub 502, cat. E/7.

Il bene confina con: resede a comune di proprietà parte eseguita su tre lati, sub. 502, salvo se altri.

Il fabbricato costituisce la seconda unità del complesso immobiliare di cui sopra. E' composto da cappella, sagrestia, w.c. e ingresso e risulta collegato alla soprascritta unità immobiliare. La superficie lorda è di circa mq 69,99. Si segnala che in data 30 novembre 2005 il Vescovo Mons. Luciano Giovannetti della Diocesi di Fiesole ha rilasciato apposita dichiarazione (allegata alla DIA di frazionamento) con la quale ha asserito che la cappella con relativa sagrestia "è da ritenersi luogo di culto aperto al pubblico".

- Appezzamenti di terreni in loc. San Michele alle Macchie, così rappresentati nel catasto terreni del Comune di Vaglia:

Foglio 39, part. 78, superficie mq 3.480, pasc.cespug. di classe 1;

Foglio 39, part. 79 , superficie mq 570, seminavo di classe 4 ;

Foglio 39, part. 564, superficie mq 2.693, pascolo di classe 1;

Foglio 39, part. 567, superficie mq 2, semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 569, superficie mq 3, pasc.cespug. di classe 1;

Foglio 39, part. 571 , superficie mq 190, semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 572, superficie mq 47 , semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 510, superficie mq 3.535, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 511, superficie mq 52, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 513, superficie mq 68, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 514 , superficie mq 66, pascolo arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 522, superficie mq 183 , prato arb. di classe 2;

Foglio 39, part. 523, superficie mq 49, prato arb. di classe 2;

Dei suddetti terreni le particelle 511, 513, 523 e 571 costituiscono la sede viaria di accesso al fabbricato sopra descritto e a quelli di proprietà limitrofe. Le particelle 522 e 514 costituiscono di fatto resede del fabbricato in quanto su di esse sono state collocati manufatti a servizio. Le restanti particelle sono allo stato incolto e di difficile ispezione. Sulla particella 510 è collocato il serbatoio del gas. Al momento del sopralluogo terreni erano in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

I sopraelencati terreni non risultano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA.

5- Lo stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 6 e 7 aprile 2023 gli immobili sopraindicati risultavano nella disponibilità della Società esecutata.

6- Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,

Sui beni posti nel **Comune di Firenze** grava il vincolo paesaggistico ex art. 136 e 157 del decreto L.vo 24 del 2004 e successive modifiche.

Sui beni posti in Firenze gravano inoltre i seguenti vincoli sorti a seguito di autorizzazioni edilizie:

1- Foglio 16, part. 838: in virtù della registrazione di un **atto d'obbligo del 21 marzo 2000** a rogito Notaio Basetti Sani Vettori (Rep. 14010, registrato a Firenze il 23 marzo 2000, non trascritto ma registrato con numero "da assegnare" rinvenuto a seguito di accesso agli atti

presso il Comune di Firenze) gli impianti realizzati a seguito della Pratica n. 291/99, mediante la quale è stata richiesta variante dell'autorizzazione n. 317/97 (Busta 689/96), rimarranno di esclusiva pertinenza degli edifici esistenti e la porzione di terreno occupata dal campo di pallavolo e del campo di bocce non verrà mai scorporata e resa autonoma.

2- In seguito alla stipula di una **Convenzione edilizia** (atto a rogito notaio Antonio Gunnella di Firenze del 1 agosto 2006, Rep. n. 25137, Racc. n. 9050) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03/08/2006 ai numeri 42817/24515 a favore del Comune di Firenze sede in Firenze (FI), codice fiscale 01307110484 e contro sede in Firenze (FI) codice fiscale....., quest'ultima si impegnava a: non variare l'uso di destinazione dell'immobile (realizzato con il Permesso a costruire n. 77 del 2010 (Busta 4764/2009) e successive DIA 7438/2011 e SCIA 5093/201) e a mettere a disposizione del Comune di Firenze, con prestazione gratuita e per tutta la durata della predetta destinazione d'uso n.1 posto letto per non autosufficienti, con la espressa precisazione che *"[...] Tutti gli obblighi assunti dalla Società attuatrice con la presente convenzione, si intendono assunti anche per i suoi aventi causa."*

Per quanto riguarda i beni posti nel **Comune di Vaglia** il complesso edilizio risulta schedato nel patrimonio edilizio esistente (data di adozione 25.09.2018, delibera di consiglio comunale n. 54), edificio A172D- nucleo storico S. Michele per cui sono consentiti i seguenti interventi edilizi MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), R (restauro e risanamento conservativo) e RC1 (ristrutturazione conservativa 1 - art. 3 c.2 del NTA) e RC2 (ristrutturazione conservativa 2 - art. 3 c.3 del NTA).

7- Vincoli ed oneri gravanti sui beni (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli) alla data del 19 luglio 2023

1. **Ipoteca volontaria derivante da mutuo**_iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 06/04/2012 ai numeri 11073/1516 per Euro 3.048.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.524.000,00 a favore di Banca

Prossima S.p.a. sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari 10, codice fiscale 05836420967 e contro, sede in Firenze (FI) codice fiscale(grava solo i mappali siti in Firenze);

2. **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 04/03/2015 ai numeri 6752/1054 per Euro 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 400.000,00 a favore di Banca Prossima S.p.a. sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Milano, Piazza Paolo Ferrari 10, codice fiscale 05836420967 e contro sede in Firenze (FI) codice fiscale (grava solo i mappali siti in Firenze);
3. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Firenze in data 27/01/2023 ai numeri 3194/2321 a favore di Claudio Dal Carobbo, nato a La Spezia (SP) il 31/01/1947 codice fiscale: DICCID47A31E463A e contro sede in Firenze (FI) codice fiscale
4. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 18/05/2023 ai numeri 19909/3002 per Euro 97.092,24 a garanzia di un capitale pari ad Euro 45.979,99 a favore del Comune di Firenze sede in Firenze (FI), codice fiscale 01307110484 e contro sede in Firenze (FI) codice fiscale(grava solo i mappali siti in Firenze);

8- Spese fisse di gestione e manutenzione, spese condominiali non pagate ed eventuale esistenza di procedimenti giudiziari

Nel corso dell'espletamento dell'incarico non sono venute a conoscenza di spese di gestione non pagate né di eventuali procedimenti giudiziari per il recupero di tali spese.

9- Regolarità edilizia ed urbanistica:

9.1 - In Comune di Firenze

Gli immobili risultano legittimati dalle seguenti pratiche edilizie

1- Condono n. 60436 del 1985 dal quale è scaturita la concessione a sanatoria 127697/S del 22.03.2004. Agli atti allegati al provvedimento risulta che gli immobili oggetto di sanatoria sono antecedenti al 1967 e che i lavori oggetto di condono riguardano la ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli effettuati negli anni 1965 e 1975.

2- Autorizzazione Edilizia a sanatoria n. 1133 del marzo 1983 (Pratica 919 del 1982) per interventi di risanamento conservativo;

3- Concessione edilizia n. 247 del 16.11.1991 (Busta 1087/89) per lavori di recupero e adeguamento igienico- funzionale;

4- Condono n. 509 del 02.01.1994 dal quale è scaturita la concessione edilizia in sanatoria n. 6969 del 19.07.2011;

5- Busta n. 689 del 1996 e successiva variante n. 291 del 1999 che ha portato al rilascio dell'autorizzazione n. 109 del 2000 per la realizzazione di un campo da bocce ed uno di pallavolo (In detto fascicolo è stato rinvenuto l'atto d'obbligo riportato al punto 6);

6- Autorizzazione edilizia n. 257 del 12.05.1999 (Busta 1389/98) per la realizzazione di un percorso pedonale coperto;

7- Permesso a costruire n. 77 del 2010 (Busta 4764/2009) - realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in ampliamento all'esistente (è il rinnovo del permesso a costruire n. 217/2016 - Busta 3758/05);

8- SCIA 7438/2011 - variante al permesso a costruire n.77 del 2010;

9- SCIA 5093/2013 - variante al permesso a costruire n. 77 del 2010;

Per la nuova edificazione in ampliamento è stata rilasciata attestazione di agibilità.

Dall'esame della suddetta documentazione non ho rinvenuto atti autorizzativi che legittimano la copertura del cortile in adiacenza all'ascensore (che nella planimetria catastale è indicato come cortile scoperto) né la delimitazione e la copertura della chiostrina con profilati metallici e lastre in policarbonato e vetro.

9.2 - In Comune di Vaglia

Gli immobili risultano legittimati dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1- Concessione edilizia n. 24 del 1985 (pratica edilizia 132 del 1982);
- 2- Autorizzazione in sanatoria n. 10 del 2002 art. 13 della L. 47/85 (P.E. 133 del 1999) per difformità C.E. n. 24 del 1985;
- 3- Autorizzazione edilizia 31 del 2002 (P.E. 84 del 2000) - modifiche igienico distributive per creazione di casa famiglia;
- 4- Autorizzazione busta edilizia 2004/7 - modifiche non essenziali al progetto di cui all'autorizzazione 31 del 2002 ai sensi dell'art. 151 D.L.vo 490/1999 e LO.R. 52/79;
- 5- DIA n. 5 del 2006 per frazionamento senza opere;
- 6- DIA n. 80 del 2005 per opere interne (realizzazione di bagno al primo piano).

9 bis: Regime Impositivo:

Il regime impositivo della vendita non è risultato di facile determinazione.

10- Valore di mercato degli immobili:

Al fine di procedere alla stima del valore di mercato è stata svolta apposita indagine presso le agenzie immobiliari del luogo e presso società che commercializzano beni immobiliari posti nell'immediata vicinanza. Sono state consultate anche banche dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate.

LOTTO 1 - fabbricati e terreni posti nel comune di Firenze

Il complesso edilizio posto nel comune di Firenze, come riferito al precedente paragrafo 4, risulta composto da due corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica più recente, realizzato con il permesso a costruire del 2010 e successive SCIA a variante, è stato possibile rinvenire i dati relativi ai costi sostenuti per la sua realizzazione esaminando gli atti della CTU nell'ambito del contenzioso promosso

dal soggetto pignorante e pertanto in assenza di altri parametri utilizzabili quali la comparazione con altri beni simili ubicati nel territorio fiorentino si ritiene di poter adottare il metodo del costo di produzione.

L'importo pagato alle ditte appaltatrici è stato di circa euro 2.000.000,00; le spese tecniche, determinate dal CTU sulla base del decreto parametri DM 140/2012 di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza è pari a circa euro 200.000,00. Dagli atti visionati presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Firenze gli oneri versati al risultano di circa euro 60.000,00. Per quanto riguarda il terreno, non abbiamo nessun valore d'acquisto ma possiamo ritenere di adottare la percentuale del 20% (come da letteratura) del costo complessivo. Per gli oneri finanziari ho considerato un tasso fisso per 10 anni al 2,5% .

Con i dati e le premesse sopra riportati a disposizione possiamo procedere a determinare il valore dell'immobile che risulta essere di euro 2.950.000,00, corrispondente a circa 3.560,00 al mq di superficie lorda (2.950.000/828), considerando in tale superficie il totale del piano interrato. Occorre tuttavia considerare che, per effetto della convenzione edilizia (atto a rogito notaio Antonio Gunnella di Firenze del 1 agosto 2006, Rep. n. 25137, Racc. n. 9050) di cui al paragrafo 6, grava sull'immobile il vincolo che non consente la variazione di destinazione d'uso dell'immobile e che impone alla Società di mettere a disposizione del Comune di Firenze in modo gratuito un posto letto in perpetuo. A ciò si aggiunge la problematica importante circa la non conformità alla normativa di edilizia sanitaria per il nuovo organismo edilizio inteso quale ampliamento della RSA (vedi contenzioso presso il Tribunale di Firenze RG 10778 del 2015). Le opere strettamente indispensabili, da definire comunque di concerto con le autorità preposte al rilascio dell'autorizzazione, sono state quantificate nell'ordine di 80.000,00 euro, comprensivi di onorari professionali. Sarà comunque necessario intervenire sull'edificio esistente per adeguamenti e collegamenti coperti al nuovo (che al momento risulta collegato solo al livello del piano seminterrato con un percorso non interamente protetto).

Per l'edificio esistente, in considerazione della vetustà dell'immobile e dei lavori necessari per renderlo a norma e collegarlo all'edificio nuovo, si può ipotizzare un valore al mq pari al 60% di quello calcolato per il nuovo e quindi euro 2.136,00 al mq per complessivi euro 1.909.580,00. Per i terreni, applicando la tabella dei valori agricoli medi (Ufficio delle Entrate anno 2021 - regione agraria n. 5) si ottengono i seguenti valori di stima:

Particella	coltura	Estensione (mq)	Valore al mq	Valore complessivo
838	Ulivi e vigneti	22.923	€ 2,3822	€ 54.607,17
27	Seminativo	2.890	€ 2,3888	€ 6.903,63
50	Ulivi e vigneti	18.230	€ 2,3822	€ 43.427,51
72	Ulivi e vigneti	2.680	€ 2,3822	€ 6.384,30
	Sommano	46.723		€ 111.322,60

Il Valore complessivo risulta pertanto essere di euro 4.970.902,00 che si arrotonda per difetto ad euro **4.970.000,00**

LOTTO 2 - fabbricati e terreni posti nel Comune di Vaglia

Come già riportato al paragrafo 3 i fabbricati ed i terreni sono pervenuti alla Società pignorata a mezzo del Contratto di compravendita del 18.06.2003, ai rogiti del notaio Michele Santoro di Firenze; in detto atto viene dichiarato il valore complessivo del bene in euro 500.000,00. Dall'esame degli atti autorizzativi risultano effettuati lavori di modesta entità successivamente alla data del contratto.

Allo stato attuale gli immobili del presente lotto risultano essere stati messi in vendita da alcuni anni ed affidati all'agenzia Mid invest real estate srl di Firenze che ne pubblicizza la vendita al prezzo di euro 650.000,00.

L'assenza di offerte di acquisto e lo stato manutentivo dell'immobile in progressivo decadimento suggeriscono di rivedere a ribasso detto valore, partendo proprio dal prezzo di

acquisto tenendo in considerazione la variazione dei prezzi di immobili simili nel ventennio ma anche la svalutazione per obsolescenza degli impianti e lo stato manutentivo delle strutture.

Per quanto riguarda la variazione del mercato, il rapporto immobiliare 2023 pubblicato nel sito dell'Agenzia delle Entrate, indica un aumento del 14% nel periodo 2004-2022.

Per riportare allo stato del 2004 l'immobile sarà necessaria una spesa di manutenzione ordinaria di almeno euro 20.0000,00.

Il prezzo pertanto , sulla base delle suddette premesse, risulta essere di euro 500.000,00 x 1,14 - 20.000,00 = **euro 550.000,00**.

11- Prezzo a base d'asta:

LOTTO 1 - (Allegato 13) Valore commerciale euro 4.970.000,00

- 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%) euro 497.000,00

Totale prezzo a base d'asta **euro 4.473.000,00**

LOTTO 2 - (Allegato 14) Valore commerciale euro 550.000,00

- 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%) euro 55.000,00

Totale prezzo a base d'asta **euro 495.000,00**

12- Appetibilità sul mercato dei beni

I beni pignorati possono essere immessi sul mercato immobiliare con l'avvertenza che la particolare destinazione del lotto 1 e i lavori che si renderanno necessari per ottenere l'autorizzazione all'attività potrebbe influenzare negativamente il suo collocamento al prezzo stimato.

13- Riepiloghi per lotti

LOTTO 1 - (Allegato 15).

Complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse con posto in Via Bolognese 256, nel Comune di Firenze , distinto al catasto dei fabbricati al foglio 16, part. 68 sub 500 e al foglio 16 part. 65 sub 500, cat. D/4 adibito a casa di riposo.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 838, superficie mq 22.923, ulivi e vigneti di classe 2.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 27, superficie mq 2.890 , seminativo di classe 4.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 50, superficie mq 18.230, ulivi e vigneti di classe 1.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 16, part. 72, superficie mq 2.680, ulivi e vigneti di classe 1.

Per una superficie catastale totale mq 46.723

Valore commerciale del lotto € 4.970.000,00.

Valore a base d'asta 4.473.000,00 Stato dell'immobile: libero

LOTTO 2 - (Allegato 16).

Fabbricato in Via San Michele alle Macchie n. 560, piano S1-T-1 , composto da due unità , di cui la prima rappresentata al catasto dei fabbricati al foglio 39, part. 81 sub 501, cat. A/7 , Cl. II, consistenza 18,5 vani, 402 mq. e la seconda rappresentata al catasto dei fabbricati al foglio 39, part. 81 sub 502, cat. E/7.

Appezamenti di terreni in loc. San Michele alle Macchie, così rappresentati nel catasto terreni del Comune di Vaglia:

Foglio 39, part. 78, superficie mq 3.480, pasc.cespug. di classe 1;

Foglio 39, part. 79 , superficie mq 570, seminavo di classe 4 ;

Foglio 39, part. 564, superficie mq 2.693, pascolo di classe 1;

Foglio 39, part. 567, superficie mq 2, semin. arbor. di classe 3;

Foglio 39, part. 569, superficie mq 3, pasc.cespug. di classe 1;
Foglio 39, part. 571 , superficie mq 190, semin. arbor. di classe 3;
Foglio 39, part. 572, superficie mq 47 , semin. arbor. di classe 3;
Foglio 39, part. 510, superficie mq 3.535, pascolo arb. di classe 2;
Foglio 39, part. 511, superficie mq 52, pascolo arb. di classe 2;
Foglio 39, part. 513, superficie mq 68, pascolo arb. di classe 2;
Foglio 39, part. 514 , superficie mq 66, pascolo arb. di classe 2;
Foglio 39, part. 522, superficie mq 183 , prato arb. di classe 2;
Foglio 39, part. 523, superficie mq 49, prato arb. di classe 2;

Per una superficie catastale totale mq 10.938.

Valore commerciale del lotto 2 € 550.000,00.

Valore a base d'asta 495.000,00.

Stato dell'immobile: libero

Si allegano:

1. Titolo provenienza beni posti in Firenze- allegato 1
2. Titolo provenienza beni posti in Vaglia - allegato 2
3. Verbale di pubblicazione testamento olografo - allegato 3
4. Comunicazioni raccomandata R.R.- allegato 4
5. Comunicazione Dal Carobbo - allegato 5
6. Verbale di sopralluogo Firenze - allegato 6
7. Verbale di sopralluogo Vaglia - allegato 7
8. Planimetria catastale Firenze - allegato 8
9. Planimetria catastale Vaglia sub 501- allegato 9
10. Planimetria catastale Vaglia sub 501- allegato 10
11. Mappa catastale Firenze foglio 16 - allegato 11

12. Mappa catastale Vaglia foglio 39 - allegato 12
13. Documentazioni fotografiche Lotto 1 (in foglio staccato)- allegato 13
14. Documentazioni fotografiche Lotto 2 (in foglio staccato) - allegato 14
15. Tabella riepilogativa lotto 1 (in foglio staccato) - allegato 15
16. Tabella riepilogativa lotto 2 (in foglio staccato) - allegato 16
17. CDU Comune di Firenze
18. CDU Comune di Vaglia.
19. Relazione giustificativa per la richiesta di aumento degli onorari ai sensi dell'art. 52 del DPR 115/2002.

Il C.T.U

Dott. Ing. Antonio Aiello

Pontassieve 31/07/2023