

Tribunale di Firenze Sezione III - Esecuzioni Immobiliari

Giudice di Esecuzione Dott.sa Pasqualina Principale

Oggetto: esecuzione immobiliare **proc. n. 27/ 2021** r.g.  
promosso da XXX XXX

con riunione del proc. n. **263/2021** promosso da Banca Cambiano 1884 s.p.a.  
contro  
XXX XXX e XXX XXX

Prossima Udienza 29/03/22

Arch. Anna Guerzoni

Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 Firenze  
tel 055 22 04 38 – 333 4022411- mail: [info@annaguerzoni.com](mailto:info@annaguerzoni.com)  
[anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it](mailto:anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it) - sito web: [annaguerzoni.com](http://annaguerzoni.com)

Firenze, marzo 2022

## RELAZIONE E PERIZIA

La sottoscritta architetto Anna Guerzoni, nata a Crevalcore (BO) il 6 marzo 1950, residente a Firenze, via dell'Anconella n° 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il n° 3919, è stata nominata C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.sa Pasqualina Principale in data 08/07/2021, per il proc. n. **27/ 2021** r.g. promosso da XXX XXX (c.f.XXX XXX) contro XXX XXX, con riunione del proc. n. **263/2021** promosso da Banca Cambiano 1884 s.p.a. (c.f. 02599341209), contro XXX XXX e XXX XXX.

Il giorno 02 novembre 2021, si è dato inizio alle operazioni peritali in merito al procedimento, dapprima con pec all'indirizzo: XXX XXXmail.it, quindi con invio a mezzo raccomandate A/R agli esecutati all'indirizzo, risultante dagli atti, Via G. Marconi, 146-A, 50056 Montelupo Fiorentino (FI), nonché agli avvocati Papini e Stagni via pec, quindi all'istituto ISVEG.

Successivamente, non avendo un riscontro, la scrivente si è recata agli indirizzi di Via Nove e via Marconi a Montelupo. In questo modo ha potuto comunicare con la signora XXX XXX.

Veniva fissata la data per il sopralluogo, concordando con il rappresentante Isveg, con invio a mezzo raccomandate A/R agli esecutati.

Il giorno giovedì 16 dicembre 2021 alle ore 11, presso i fabbricati in Via Nove, 31 di proprietà XXX XXX, e via Marconi, 146 A, di proprietà XXX XXX e XXX XXX, a Montelupo Fiorentino (FI), è stato svolto il sopralluogo insieme al rappresentante Isveg, sono state scattate le fotografie per la documentazione e svolto il rilievo geometrico dell'immobile. (allegato 1- invio raccomandate, mails e pec) (allegato 2 Verbale di sopralluogo).

Sono state riscontrate le formalità a tutto il giorno 28/02/2022 (allegato 3a e b), presso L'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, al fine di una verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni.

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in quanto esso è sempre occupato dagli esecutati.

L'udienza è stata fissata il giorno **29/03/22** alle ore 09.30.

In riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione,  
dichiara quanto segue.

**QUESITO N.1**

**1A - IDENTIFICAZIONE dei beni oggetto di pignoramento**

I beni immobili oggetto di pignoramento sono due, definiti **LOTTO 1 Bene a)** e **LOTTO 2 Bene b)**.

Sono identificati come segue:

**LOTTO 1**

**Bene a)**

fabbricato (C3 laboratori per arti e mestieri) in Via Nove, 31, località La Pratella a Montelupo Fiorentino (FI)

e precisamente:

porzione di fabbricato ad uso laboratorio posto al Piano primo, con accesso da resede comune, servito dalla scala comune, dotato di montacarichi; sbarcando nel piano si accede al bene, composto da ingresso, locale principale adibito alla lavorazione, locale di deposito, ripostiglio, spogliatoi, servizi igienici. Resede esclusivo a P.T. lungo via Nove.

NCEU Catasto fabbricati di Montelupo Fiorentino (FI) :

fabbricato (C3 laboratori per arti e mestieri) via Nove, civico 31, foglio 11, part. 1151, subalterno 3. **(allegati 4a)**

Proprietà per 1/1: **XXX XXX (c.f. XXX XXX)** nato a FUCECCHIO (FI) il .  
Risulta iscritto all'anagrafe all'indirizzo: via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI). **(allegato 5)**

**LOTTO 2**

**Bene b)**

fabbricato (A2 civile abitazione), di proprietà XXX XXX e XXX XXX, in via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI)

e precisamente:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione prospiciente via Marconi ed avente accesso dal nc. 146/A, ubicato al piano terreno sulla sinistra di chi guarda la facciata da Via Marconi; composto da tre vani, soggiorno-cucina, 2 camere, bagno, oltre ampi terrazzi tergalì su cui è posta pergola con pannelli fotovoltaici e volume tecnico di servizio, con annesso, in proprietà esclusiva, un resede circostante su tra lati e cantina al piano interrato, con bagno, collegata all'appartamento da scala interna esclusiva.

NCEU Catasto fabbricati di Montelupo Fiorentino (FI) :

fabbricato, (A2 civile abitazione), via Marconi, civico 146 A, foglio 15, part. 876, subalterno 1, (allegato 4b)

Proprietà per 3/4: **XXX XXX (c.f. XXX XXX)** nato a Fucecchio (FI) il XXX XXX. Risulta iscritto all'anagrafe all'indirizzo: via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI).

Proprietà per 1/4: **XXX XXX (CF XXX XXX)**

nata a VINCI (FI) il. Risulta iscritta all'anagrafe all'indirizzo: via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI).

Si allega Certificato di Stato di famiglia. (allegato 5 )

#### **1B - CONFINANO:**

##### **LOTTO 1**

Il bene a) confina: a P.T. via Nove e parti comuni; al P. 1° con sub 4, parti comuni e part. 943, salvo se altri.

##### **LOTTO 2**

Il bene b) Confini: via Marconi, xxxxx, parti condominiali, salvo se altri.

## 1C - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

### LOTTO 1

**Bene a)** Immobile di catasto fabbricati

fabbricato C3 laboratori per arti e mestieri

*Dati identificativi:*

Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551) (FI)

• **Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3**

Particelle corrispondenti al catasto XXX XXX Comune di Montelupo Fiorentino (F551) (FI) Foglio 11 Particella 1151

Classamento: **Rendita: Euro 761,26, Categoria C/3a), Classe 4,**

**Consistenza 220 m2**

Indirizzo: **VIA NOVE n. 31 Piano T-1**

Dati di superficie: Totale: **245 m2**

*Intestati catastali*

XXX XXX (CF XXX XXX) nato a FUCECCHIO (FI) il XXX XXX

Diritto di Proprietà per 1/1

*Dati identificativi*

**dal 25/03/2010**

COSTITUZIONE del 25/03/2010 protocollo n.FI0095993 in atti dal 25/03/2010

COSTITUZIONE (n.907.1/2010)

Immobile attuale.

Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551) (FI)

Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3

*Indirizzo*

**dal 25/03/2010 al 02/03/2011.** Costituzione del 25/03/2010 protocollo n.FI0095993 in atti dal 25/03/2010 (n.907.1/2010) Immobile attuale

Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551) (FI)

VIA NOVA n. 31 Piano T-1 - Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3

**dal 02/03/2011.** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 protocollo n. FI0083944 in atti dal 02/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32480.1/2011).

Immobile attuale Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551)(FI)

VIA NOVE n. 31 Piano T-1 - Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3

**dal 02/03/2011**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 protocollo n. FI0083944 in atti dal 02/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32480.1/2011)

Immobile attuale Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551)(FI)

VIA NOVE n. 31 Piano T-1 - Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3

*Dati di classamento*

**dal 25/03/2010 al 25/03/2011**

COSTITUZIONE del 25/03/2010 protocollo n. FI0095993 in atti dal 25/03/2010 COSTITUZIONE (n. 907.1/2010)

Immobile attuale Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551)(FI)

Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3

Rendita: Euro 775,10

Categoria C/3a), Classe 4, Consistenza 224 m2

**dal 25/03/2011 al 23/03/2012**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2011 protocollo n. FI0124271 in atti dal 25/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53756.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**dal 23/03/2012 al 23/03/2013**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/03/2012 protocollo n. FI0068248 in atti dal 23/03/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10030.1/2012)

Rendita: Euro 761,26

Categoria C/3a), Classe 4, Consistenza 220 m2

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

**dal 23/03/2013**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2013 protocollo n. FI0076873 in atti dal 23/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40401.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

*Dati di superficie*

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/03/2010, prot. n. FI0095993

Totale: 250 m2

Totale escluse aree scoperte : 250 m2

*Storia degli intestati dell'immobile*

1. XXX XXX S.R.L. (CF 00799950498) Sede in EMPOLI (FI) dal 25/03/2010 al 26/04/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (derivato dall'atto : COSTITUZIONE del 25/03/2010 protocollo n.FI0095993 in atti dal 25/03/2010 COSTITUZIONE (n.907.1/2010))

2.XXX XXX (CF XXX XXX) nato a FUCECCHIO (FI) il XXX XXX dal 26/04/2010

Diritto di: Proprietà per 1/1 (derivato dall'atto del 26/04/2010 Pubblico ufficialeXXX XXX GUSTAVO Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 12085 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 10012.1/2010 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 06/05/2010.

L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

-----

**LOTTO 2**

**Bene b)** Immobile di catasto fabbricati

fabbricato A/2: Abitazioni di tipo civile

Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" ( cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

*Dati identificativi:*

Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551) (FI)

• **Foglio 15 Particella 876 Subalterno 1**

Partita: 1003939

Particelle corrispondenti al catasto XXX XXX Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551) (FI) Foglio 15 Particella 876

Classamento: Rendita: Euro 453,19, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

**Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146/A Piano T**

Dati di superficie: Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 m2

Intestati catastali

1. XXX XXX (CF XXX XXX)

nata a VINCI (FI) il XXX XXX

Diritto di: Proprietà per 1/4

2. XXX XXX (CF XXX XXX)

nato a FUCECCHIO (FI) il XXX XXX

Diritto di: Proprietà per 3/4

*Dati identificativi*

dal 17/12/1999 Immobile attuale COSTITUZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 (n. P01057.1/1999)

*Indirizzo*

dal 17/12/1999 Immobile attuale COSTITUZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 (n. P01057.1/1999)

*Dati di classamento*

dal 17/12/1999 Immobile attuale Foglio 15 Particella 876 Subalterno 1

Rendita: Euro 453,19 Rendita: Lire 877.500



Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani - Partita: 1003939

COSTITUZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 (n. P01057.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.701/94)

*Dati di superficie*

**dal 09/11/2015**

Immobile attuale Foglio 15 Particella 876 Subalterno 1

Totale: 90 m2

Totale escluse aree scoperte : 71 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/12/1999, prot. n. P01057

### **Storia degli intestati dell'immobile**

*Dati identificativi:* Immobile attuale - Comune di MONTELUPO FIORENTINO  
Foglio 15 Particella 876 Sub. 1

**dal 17/12/1999 al 11/04/2000**

1. IMPRESA COSTRUZIONI EDILI S.N.C. DIXXX XXX(CF 03623920489)

Sede in MONTELUPO FIORENTINO (FI)

Diritto di Proprietà Derivato dall'atto: COSTITUZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 (n. P01057.1/1999)

**dal 11/04/2000 al 11/04/2000**

1. XXX XXX (CF XXX XXX) nata a VINCI (FI) il XXX XXX

Diritto di **Proprietà per 1/4** derivato dall' Atto del 11/04/2000 Pubblico ufficialeXXX XXXVINCENZO Sede MONTELUPO FIORENTINO (FI)

Repertorio n. 19058 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8026.1/2000 Reparto PI di Firenze - Pratica n. 481756 in atti dal 27/07/2000

**dal 11/04/2000 al 11/04/2000**

2. XXX XXX (CF XXX XXX) nato a FUCECCHIO (FI) il XXX XXX

Diritto di **Proprietà per 3/4** derivato dall' Atto del 11/04/2000 Pubblico ufficialeXXX XXXVINCENZO Sede MONTELUPO FIORENTINO (FI)

Repertorio n. 19058 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8026.1/2000 Reparto PI di Firenze - Pratica n. 481756 in atti dal 27/07/2000.

**dal 11/04/2000**

1. XXX XXX (CF XXX XXX) nata a VINCI (FI) il XXX XXX

Diritto di **Proprietà per 1/4** (deriva dall'Atto del 11/04/2000 Pubblico ufficiale NOT.XXX XXXSede MONTELUPO FIORENTINO (FI) Repertorio n. 19058 - UR Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. 1113, registrato in data 20/04/2000 - COMPRAVENDITA; Voltura n. 481756.1/2000 - Pratica n. 673805 in atti dal 04/12/2000

**dal 11/04/2000**

2. XXX XXX (CF XXX XXX) nato a FUCECCHIO (FI) il XXX XXX

Diritto di **Proprietà per 3/4** (deriva dall'Atto del 11/04/2000 Pubblico ufficiale NOT.XXX XXXSede MONTELUPO FIORENTINO (FI) Repertorio n. 19058 - UR Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. 1113, registrato in data 20/04/2000 - COMPRAVENDITA; Voltura n. 481756.1/2000 - Pratica n. 673805 in atti dal 04/12/2000.

Gli intestatari catastali corrispondono ai soggetti eseguiti.

## **1D - CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO**

### **LOTTO 1 Bene a)**

I dati catastali dei beni sono corrispondenti con quelli oggetto del Pignoramento Reg. Gen. n. 38465 e Reg. Part. n. 27187 e del Pignoramento Reg. Gen. n. 4825 e Reg. Part. n. 3400,

I Pignoramenti riguardano i beni per intero

### **LOTTO 2 Bene b)**

I dati catastali dei beni sono corrispondenti con quelli oggetto del Pignoramento Reg. Gen. n. 38465 e Reg. Part. n. 27187 e del Pignoramento Reg. Gen. n. 4825 e Reg. Part. n. 3400,

I Pignoramenti riguardano i beni per intero.

## **QUESITO N. 2**

### **ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

## **LOTTO 1 e LOTTO 2**

**bene a) bene b):**

**1)** Verbale di **pignoramento immobili** notificato in data 22/08/2021 al sig. XXX XXX (c.f. XXX XXX), nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 08/02/21 (Reg. Gen. n. 4825 e Reg. Part. n. 3400), atto del 20 gennaio 2021 rep. 394/2021

### **A favore:**

XXX XXX, (c.f. XXX XXX), nato a XXX XXX (Repubblica popolare Cinese) il 13/11/1971 e residente in Castelfranco di Sotto (PI), via F. Turati, 62, già titolare della ditta XXX XXX di XXX XXX,

Contro:

**sig. XXX XXX** (c.f. XXX XXX), nato a Fucecchio (FI) il XXX XXX residente in 56056 Montelupo Fiorentino (FI), via G. Marconi, 146/A, quale titolare firmatario della ditta individuale XXX XXX XXX XXX di XXX XXX.

### **Grava:**

- a) la proprietà della unità immobiliare (C3 laboratori per arti e mestieri), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI) al **foglio 11, part. 1151, subalterno 3, indirizzo via Nove**, civico 31, nella misura di 1/1;
- b) fabbricato, (A2 civile abitazione), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI) al **foglio 15, part. 876, subalterno 1, indirizzo via Marconi**, civico 146, nella misura di 3/4.

Da esso risulta che i beni in oggetto indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi sono corrispondenti a quanto risultava registrato all'Agenzia del Territorio al momento del pignoramento stesso.

**L'atto di pignoramento riguarda il bene a) nella misura di 1/1 e, il bene b) nella misura di 3/4.**

L'intestatario XXX XXX corrisponde al soggetto esecutato.

## LOTTO 1 e LOTTO 2

bene a) bene b):

2) Verbale di **pignoramento immobili** notificato a XXX XXX e XXX XXX, nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 14/09/21 (**Reg. Gen. n. 38465 e Reg. Part. n. 27187**), atto del 31/08/21 rep. 5263/2021.

**A favore:**

- Banca Cambiano 1884 s.p.a. ( c.f. 02599341209), rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Papini,

**Contro:**

- Sig. XXX XXX (c.f. XXX XXX), nato a Fucecchio (FI) il XXX XXX residente in 56056 Montelupo Fiorentino (FI), via G. Marconi, 146/A, proprietà del bene n.1 per 3/4, proprietà del bene n.2 per 1/1.
- Signora **XXX XXX** (c.f.XXX XXX) nata a Vinci (FI) il XXX XXX, residente in 56056 Montelupo Fiorentino (FI), via G. Marconi, 146/A, proprietà del bene n.1 per 1/4.

**Grava:**

- a) la proprietà della unità immobiliare (C3 laboratori per arti e mestieri), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI) **al foglio 11, part. 1151, subalterno 3, indirizzo via Nove**, civico 31, nella misura di 1/1;
- b) fabbricato, (A2 civile abitazione), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI) **al foglio 15, part. 876, subalterno 1**, indirizzo **via Marconi**, civico 146, nella misura di 1/1.

Da esso risulta che i beni in oggetto indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi sono corrispondenti a quanto risultava registrato all'Agenzia del Territorio al momento del pignoramento stesso.

L'atto di pignoramento riguarda **i beni per intero**, proprietà XXX XXX per 3/4, e XXX XXX. per 1/4,

Gli intestatari XXX XXX e XXX XXX, corrispondono al soggetti eseguiti.

### **QUESITO N. 3**

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti:

- Per il bene a) di XXX XXX per la quota di 1/1.
- Per il bene b) di XXX XXX, per la quota di 1/4 e di XXX XXX, per la quota di 3/4:

Cui sono pervenuti come segue:

#### **LOTTO 1**

##### **bene a):**

— per acquisto dalla società XXX XXX srl con sede in Empoli c. f. 00799950498 con

atto ricevuto dal Notaio XXX XXX di Empoli in data 26 aprile 2010, Rep. n. 12085/9827 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - territorio in data 6 maggio 2010 al n. 10012 R. P..

Si precisa che nella vendita sono comprese la quota di 1/4 del terreno costituente porzione delle via Nove censito al Catasto XXX XXX al foglio 11 p. 1137 (mq. 124) e la comproprietà su ente comune censito al Catasto Fabbricati : foglio 11 p. 1151 sub. 5.

— Alla società XXX XXX srl per acquisto dal Comune di Montelupo Fiorentino con atto ricevuto dal Notaio XXX XXX di Empoli in data 22 gennaio 2008, Repertorio n. 8809/7213 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - territorio in data 14 febbraio 2008 al n. 4232 R. P..

— Al Comune di Montelupo Fiorentino per acquisto dalla società Cookson Matthey Italia Spa sede in Conselice c.f. 09730310159, con atto di cessione di

diritti reali a titolo oneroso ricevuto dal segretario del Comune di Montespertoli, Camizzi Felice, in data 3 aprile 1998, Rep. n. 4556 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - territorio in data 24 aprile 2008, Rep. n. 7458 R. P..

(allegato 6a - Atto compravendita)

## **LOTTO 2**

### **bene b):**

— per acquisto dalle società Impresa Costruzioni Edili Snc diXXX XXX con sede in Montelupo Fiorentino c. f. 03623920489 con atto ricevuto dal NotaioXXX XXX di Montelupo Fiorentino in data 11 aprile 2000, Rep. n. 19058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze Territorio in data 14 aprile 2000 al n. 8026 r. p..

— alla società Impresa Costruzioni Edili Snc diXXX XXX Giuseppe e Luciano, l'area è pervenuta per acquisto con atto ricevuto dal NotaioXXX XXX di Montelupo Fiorentino in data 24/06/1998 rep 6. 616 reg. a Empoli il 09/07/1998 n. 306, trascritto al n. 12.912 r.p..

(allegato 6b - Atto compravendita)

## **QUESITO N. 4**

### **4A -DESCRIZIONE dei beni oggetto di pignoramento**

## **LOTTO 1**

### **Bene a)**

Porzione di fabbricato ad uso laboratori per arti e mestieri (C3) in Via Nove, 31, località Le Pratella a Montelupo Fiorentino (FI)

e precisamente:

Unità immobiliare ad uso artigianale posto al Piano primo, con accesso da resede comune, servito dalla scala comune, dotato di montacarichi; sbarcando nel piano si accede al bene, composto da ingresso, locale principale adibito alla lavorazione, locale di deposito, ripostiglio, spogliatoi, servizi igienici. Resede esclusivo a P.T. lungo via Nove.

(Tavole descrittive - [allegato 7a](#) )

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato ad uso laboratori artigiani, costruito nel 2009/2010, nel Polo produttivo La Pratella, nel comparto DA.1.

Presenta due livelli fuori terra.

L'edificio è costruito con strutture in prefabbricato, con tamponamenti in cls prefabbricati e tinteggiati; si presenta come un volume compatto, con una buona tipologia edilizia.

([allegato 8 Documentazione fotografica](#))

Sul fronte strada, un largo resede in autobloccanti, con parte pertinenziale, a sinistra del portone d'ingresso, ad uso parcheggio e stoccaggio dei materiali per le lavorazioni. (Tavola.2 - [allegato 7a](#) )

Nella parte centrale della facciata è la zona di marciapiede, a comune con il sub 4, con portone d'ingresso in profili di alluminio colorato e vetro, per l'atrio che porta alle scale per il 1° piano, ingresso al laboratorio in oggetto, e al montacarichi che è posto a sinistra entrando a p.t., ancora a comune con il sub 4.

Al 1° piano l'ingresso (mq 7,50) al laboratorio, con porta in alluminio verniciato, conduce alla zona di servizio al locale di lavorazione e l'alto vano ad uso deposito (mq 26,00) di h da ml 4,63, sotto trave "Y" a ml 3,76 sopra trave. Questo è suddiviso in locali di minori dimensioni e di h m 2,90: un secondo magazzino/deposito (mq 11,70), ufficio/archivio (mq 3,00), spogliatoi (mq 6,00 e mq 5,30) con servizi igienici (mq 2,20 e mq 2,25) e doccia (mq 1,50).

Dall'ingresso a dal vano deposito si passa al grande laboratorio di mq 148,40, di ottima illuminazione e correttamente aerato. La struttura con grandi travature (trave "Y") ha diverse altezze: da h ml 4,63, sotto trave ad h ml 3,76 sopra trave. Le pareti sono coibentate da contropareti.

Gli infissi sono stati realizzati in profili di alluminio colorato e vetro; la classe di permeabilità dell'aria dei serramenti è A1.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento certificati, con impianto a pompa di calore.

Lo smaltimento liquami è dotato di fossa biologica tricamerale con smaltimento finale in fognatura comunale su via Deruta.

I locali sono attualmente forniti di arredi e attrezzature da lavoro, oltre materiali per lavorazioni ed si trova in ottime condizioni di manutenzione.

La Superficie Utile Abitabile è di mq 223,85.

La **superficie utile lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 245,48**, oltre le zone esterne pertinenziali per parcheggio e deposito ( mq 32,35) e a comune.

(allegato 7a tav. descrittive e allegato 8a Documentazione fotografica)

## **LOTTO 2**

### **Bene b)**

Porzione di fabbricato residenziale in via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI) e precisamente:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione prospiciente via Marconi ed avente accesso dal nc. 146/A, ubicato al piano terreno sulla sinistra di chi guarda la facciata da Via Marconi; composto da tre vani, soggiorno-cucina, 2 camere, bagno, oltre ampi terrazzi tergalì su cui è posta pergola con pannelli fotovoltaici e volume tecnico di servizio, con annesso, in proprietà esclusiva, un resede circostante su tra lati e cantina al piano interrato, con bagno, collegata all'appartamento da scala interna esclusiva.

(Tavole descrittive - **allegato 7b** )

Il bene in oggetto è parte di un complesso, costruito nel 1999/2000, che presenta 3 livelli fuori terra ed un piano interrato. L'edificio presenta una discreta tipologia edilizia.

(allegato 8b Documentazione fotografica)



Pregio dell'immobile è il suo inserimento nel grande resede con zone per il parcheggio e zone con vegetazione.

La zona è residenziale non lontana dal centro della cittadina; non lontana è la fermata del bus pubblico ed il centro sportivo.

L'immobile ed il resede, separato dalla strada da un basso muretto con ringhiera, ha l'accesso dalla pubblica via tramite un cancello metallico.

**Sub 31 – resede bene comune** ai subb da 1 a 27: di accesso carrabile e di manovra al piano terra e per seminterrato:

L'accesso carrabile conduce alle aree retrostanti a comune:

- 1) alla rampa per i seminterrati (**Sub 32 – resede bene comune** ai subb. da 1 a 21, resede di manovra e rampa dal piano terra e nel seminterrato);
- 2) al fondo del lotto, piano in pendio a prato, argine di protezione (**Sub 33 – resede bene comune** ai subb. da 1 a 14).

Con un breve percorso entrando, su resede comune, alla sinistra dell'edificio si trova la zona di pertinenza, quindi sul prospetto sud/est si ha la porta d'ingresso all'appartamento.

Questo è composto dal soggiorno con angolo cottura (mq 21,30 calpestabili), quindi da due camere (mq 14,55 e mq 9,20), oltre un bagno (mq 4,95).

Dal soggiorno una scala in legno collega direttamente al seminterrato, ampio locale di mq 33,25, con servizio igienico di mq 3,20. Accanto al bagno è stato costruito un piccolo vano ripostiglio con pareti in cartongesso. Il vano non ha licenza edilizia.

Le camere son pavimentate con parquet di legno, il soggiorno/cucina con piastrelle in monocottura, il bagno in ceramica .

La camera è fornita di una porta-finestra che da l'accesso ad un terrazzo (mq 62,10 calpestabili) sul retro.

I pavimenti sono in monocottura e ceramica, oltre il citato parquet. I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa.

Le porte sono in legno e vetro, con cornici; gli infissi in legno con vetrocamera, protetti da tapparelle avvolgibili.

L'impianto elettrico è a norma, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano posta su detto terrazzo.

L'appartamento è arredato ed in buone condizioni di manutenzione.

A sinistra entrando, come sopra detto, si ha un resede pertinenziale a prato con siepi; il marciapiede conduce ad un ampio terrazzo sul retro che si svolge anche lungo il perimetro dell'appartamento.

Sulla parete esterna a sud/est, all'esterno del soggiorno, è costruito un barbecue in muratura. L'area esterna in piano, comprensiva dei terrazzi, ha un totale di mq 197.

Proseguendo, ci si trova sul citato terrazzo in cui è stata costruita una struttura in legno con installazione a scacchiera di pannelli fotovoltaici a copertura. La gradevole struttura permette l'autoproduzione di energia elettrica per circa 3 kw, ad uso personale. Sul fondo di detta struttura è costruita una cabina in legno, priva di fondazione, locale tecnico di servizio all'impianto fotovoltaico.

La zona esterna di pertinenza che si svolge su pendio è di mq 112.

La Superficie Utile Abitabile è di mq 87,55, oltre le terrazze.

Tutti i vani a P.T. sono di altezza m 2,90, a seminterrato di h. m 2,40.

La **superficie utile lorda** totale dell'appartamento è di **mq 104,40**, delle zone esterne pertinentziali la SUL è di un totale di mq 197, di cui le terrazze **mq 62,10** e **mq 135** a prato in piano, terreno su pendio di **mq 112**.

(allegato 8 Documentazione fotografica)

(allegato 7 b: Tavole planimetriche dell'immobile: 7a Tavola di Rilievo -scala 1;100; 7b Tavola corrispondente alla Licenza Edilizia 5197/70 -scala 1;100; 7c Tavola Planimetrica con resedi a comune, 7d Tavola sovrapposto )

#### **4B -Utilizzazione prevista dallo STRUMENTO URBANISTICO**

#### **LOTTO 1**

**Bene a) VIA NOVE n. 31 Piano T-1 - cat. C/3a)**

Secondo il R.U.C. ( Regolamento Urbanistico Comunale vigente), al Titolo III regole urbanistiche specifiche di Area, Capo I Sistema Insediativo, l'immobile ricade in Polo produttivo Le Pratella, comparto unico **DA1**.

Art. 26 :

Il sub-sistema produttivo delle Pratella, denominato Polo Produttivo, é compreso tra la strada statale n° 67 e la linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno, tra le località Citerna e Ponterotto, sul confine comunale.

La relativa norma di carattere strutturale à contenuta nell'art. 24 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale; quella di indirizzo e gestionale nell'art. 44 di detta Normativa. ...

Modalità d'intervento: l'attuazione è articolata in comparti minimi di intervento individuati in cartografia. Gli interventi su ciascun comparto sono subordinati ad approvazione di piano attuativo che deve stabilire:

- la dotazione di spazi pubblici nella misura prescritta per ogni comparto, ove non specificato, la dotazione minima degli spazi pubblici è da intendersi nella misura del 20% dell'intera superficie del comparto, di cui almeno la metà destinata a parcheggi e verde;
- superficie permeabile : 25% della superficie fondiaria
- le sedi viarie pubbliche, da realizzarsi da parte degli operatori privati assieme alle opere di urbanizzazione primaria;
- le sedi viarie di servizio del settore produttivo;
- le reti energetiche;
- le reti di fognatura ed i dispositivi di allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi;
- le prescrizioni relative alle condizioni ambientali di lavoro;
- le tipologie edilizie dei fabbricati industriali;

Deroghe alle altezze massime sono consentite solo per impianti tecnologici, di comprovata necessità

.... Comma 3. **Area artigianale e piccole industrie: comparto unico DA1**

a) regole urbanistiche

- *destinazioni d'uso*: artigianali e piccola industria; sono ammessi: uffici, sale per mostre, depositi materiali, ricoveri per autoveicoli, e quanto

altro concerne il processo produttivo;

- *l'edificazione* è soggetta ai seguenti limiti di edificabilità:

- rapporto di copertura: 50%

- altezza massima: ml. 10

- distanza minima dalla strada: ml. 10

- distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30

- distanza minima dai confini: ml. 5

- distanza minima tra fabbricati: ml. 10 qualora non siano in aderenza

- *modalità d'intervento*: gli interventi sono subordinati all'approvazione di piano attuativo ...

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nelle regole urbanistiche potranno essere ammesse previo progetto di fattibilità.

.... Costituiscono elemento preferenziale di diversa destinazione l'utilizzazione in prevalenza ai piani superiori al piano terra di attività terziarie come uffici tecnici (ad esempio progettazioni impianti tecnologici ecc), nuove attività tecnologiche professionali (quali laboratori di analisi chimica, biologica ecc.) e altre attività commerciali di supporto a quelle industriali/artigianali.

## **LOTTO 2**

### **Bene b) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146/A Piano T – Cat. A/2**

Secondo il R.U.C. ( Regolamento Urbanistico Comunale vigente): l'immobile ricade in:

- **T7**. Tessuto costituito prevalentemente da edifici multipiani in linea, a corte o a palazzine, di recente formazione; conservazione della tipologia urbana comportante l'adeguamento funzionale e tecnologico delle unità immobiliari, modificazioni morfologiche senza ampliamenti, ristrutturazione, ampliamento e formazione dei locali accessori.

Categorie di intervento: **a, b, dA, dA1, dB.4** (Art. 6 Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nel sistema insediativi)

Da Allegato D) art. 22 - **Categorie di intervento** di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente.

1. Rientrano nella categorie della manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:

**lettera a)** L.R. 1/2005 - Opere di Manutenzione Straordinaria di cui all'art 79 comma 2

**lettera b)** L.R. 1/2005 - Opere di Restauro e Risanamento Conservativo di cui all'art 79 comma 2.

Da R.U.C. art. 23 - **Categorie di intervento di trasformazione del patrimonio Edilizio esistente**

1. Rientrano ....

**(dA )** : Interventi di trasformazione parziale dell'edificio. Rientrano in questa categoria gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi alla riorganizzazione delle unità abitative, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, con limitate modifiche agli elementi strutturali e riorganizzazione dei prospetti tergali. Accompagnano la categoria dA le seguenti parziali addizioni funzionali una-tantum, qualora consentiti dagli strumenti urbanistici comunali:

**dA.1)** : nell'ambito del rifacimento della copertura dell'edificio, il rialzamento della quota di imposta della copertura fino ad un massimo di cm. 40 per formazione di cordolo perimetrale o per rendere abitabile il sottotetto.

**dB.4)** : Riqualficazione del lotto di pertinenza tramite nuova realizzazione, riorganizzazione, ampliamento locali accessori e in genere opere pertinenziali coperte, previa eliminazione delle eventuali superfetazioni esistenti.

La proposta di riqualficazione è subordinata a parere preventivo.

Ricade nella ristrutturazione edilizia quando l'intervento dB4 risulta avere un volume inferiore al 20% ... .

Negli altri casi l'intervento dB4 è inteso come nuova edificazione. ...

E' consentita la realizzazione in ampliamento all'edificio principale solo nel caso che tale soluzione comporti una più funzionale utilizzazione ...

**dB.4)\* Locali accessori in legno**

In alternativa a locali accessori di cui alla categoria precedente d.B4 può essere posto nell'area di pertinenza dell'edificio principale un accessorio prefabbricato in legno per ogni unità abitativa che costituisce arredo dell'area di pertinenza del lotto, con le seguenti caratteristiche:

- dovrà essere semplicemente appoggiato sul suolo;
- dimensione max di 4 mq. di superficie coperta;
- altezza non superiore a 2,00 ml.

L'ammissibilità di tale installazione è subordinata:

- all'utilizzo esclusivo per rimessaggio attrezzi e arredi da giardino;
- all'assenza di qualunque altro tipo di locale accessorio (sia esso in muratura, in legno od altro materiale) sull'area di pertinenza dell'unità abitativa interessata.

L'immobile **non ricade** nella tutela ai sensi del **DI.gs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio**, e successive modificazioni e Integrazioni, né a vincoli relativi al vigente Regolamento Urbanistico.

L'immobile ricade in area di Riduzione del Rischio Idraulico "**3b Pericolosità medio-alta**" ((L.R. 41 luglio 2018- Piano Strutturale del comune).

Classe 3b – Attribuita a: - Aree di fondovalle protette da opere idrauliche per le quali ricorrano entrambi le seguenti condizioni: a) Interessate dall'evento di esondazione del 1966 e/o dai fenomeni del triennio 1991-1993 in cui il rischio idraulico dipende dalla tenuta delle opere idrauliche e dal loro stato di manutenzione; b) sono in situazione sfavorevole dal punto di vista morfologico, di norma poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 m sopra al piede esterno dell'argine o, in mancanza dell'argine, sopra al ciglio di sponda, anche se poste ad oltre 300 m dal piede esterno dell'argine o, se mancante, dal ciglio di sponda. - Aree collinari e/o montane nella zona di svaso di laghi e invasi in cui il rischio idraulico dipende dalla tenuta del paramento di valle e dal suo stato di manutenzione.

L'area oggetto in oggetto ricade in **pericolosità sismica medio-bassa** Zona 3.  
Area di applicazione delle prescrizioni: zone suscettibili di instabilità per riattivazione di processi attualmente inattivi. Zone stabili (alluvioni) con forti spessori (norma 54)

## 5A -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

### LOTTO 1

#### **bene a):**

Esaminati i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze risulta che i beni sopra indicati sono intestati alla seguente proprietà:

**XXX XXX** (c.f. XXX XXX), nato a Fucecchio (FI) il XXX XXX, iscritto all'anagrafe all'indirizzo: residente via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI) per la **quota di 1/1**.

Gli immobili sono pervenuti per acquisto dalla società XXX XXX srl con sede in Empoli c.f. 00799950498 con atto ricevuto dal Notaio XXX XXX di Empoli in data 26 aprile 2010, Rep. n. 12085/9827 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - territorio in data 6 maggio 2010 al n. 10012 R. P..

### LOTTO 2

#### **bene b):**

Esaminati i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze risulta che i beni sopra indicati sono intestati alla seguente proprietà:

**XXX XXX**, per la **quota di 1/4** e di **XXX XXX**, per la **quota di 3/4**:

Cui sono pervenuti come segue per acquisto dalle società Impresa Costruzioni Edili Snc di XXX XXX con sede in Montelupo Fiorentino c. f. 03623920489 con atto ricevuto dal Notaio XXX XXX di Montelupo Fiorentino in data 11 aprile 2000, Rep. n. 19058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio in data 14 aprile 2000 al n. 8026 del R. P.

(allegato 6b) (allegato 6 b- Atto compravendita e trascrizione)

## 5B - OCCUPAZIONI E CONTRATTI

### LOTTO 1

#### **bene a):**

L'immobile in Via Nove, 31 a Montelupo Fiorentino, di proprietà XXX XXX, era ad uso laboratorio per la Ditta XXX XXX XXX XXX; la Ditta ha cessato le attività ed ora i locali sono **occupati dall'esecutato**, signor XXX XXX (c.f. XXX XXX) nato a Fucecchio (FI) il XXX XXX; residente in via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI).

**L'immobile risulta libero da contratti.**

### LOTTO 2

#### **bene b):**

L'immobile in via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI), di proprietà per la quota di 1/4 a XXX XXX (CF XXX XXX) residente in via Marconi, 146 A, Montelupo Fiorentino (FI) e di proprietà per 3/4 a XXX XXX, residente in via Marconi, 146 A, Montelupo Fiorentino (FI), **è occupato dagli esecutati.**

**L'immobile risulta libero da contratti.**

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione degli immobili in quanto sono occupati dagli esecutati.

### QUESITO N. 6

**FORMALITÀ, ANCHE CONDOMINIALI ( a carico dell'acquirente ). Altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, debiti spese condominiali, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali, altre d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ... )**



## **LOTTO 1**

### **bene a):**

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, altre limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ... ). Sono compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione.

Non risultano specifiche sopra parti comuni.

Ad eccezione di:

- 1) La fossa biologica comune a tutte le unità del fabbricato è collocata nel sottosuolo del resede esclusivo dell'unità rappresentata dalla particella 1151 sub 5. Vengono pertanto a costituirsi le relative servitù di passo pedonale per le operazioni di manutenzione e controllo, ai sensi dell'art.1062 c.c.
- 2) L'accesso al tetto avviene tramite scala esterna collocata nel resede rappresentato dal sub.1, vengono a costituirsi le relative servitù per l'accesso al tetto per le relative necessità e utilità.

## **LOTTO 2**

### **bene b):**

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, altre limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ... ). Sono compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione.

Non risultano specifiche sopra parti comuni.

Ad eccezione di:

servitù sulle parti comuni del fabbricato

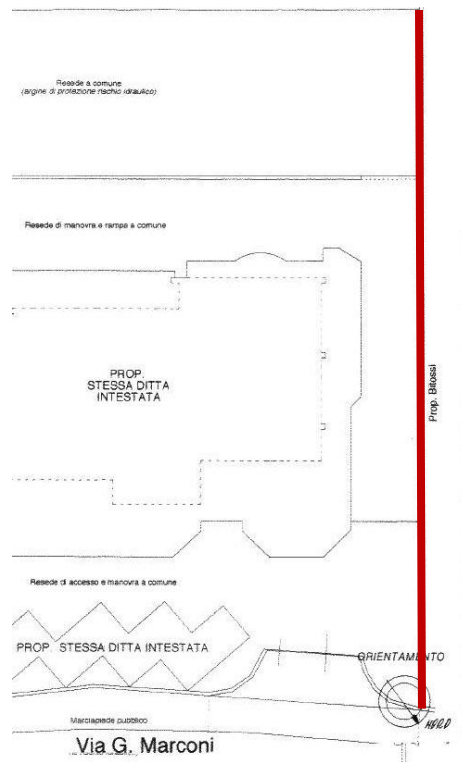
- 1) Si precisa che con l'atto di provenienza NotaioXXX XXX24/06/1998 rep 6. 616 reg. a Empoli il 09/07/1998 n. 306, trascritto al n. 12.912 r.p., venne costituita una servitù di passo pedonale e carrabile anche per

uso agricolo, a favore dei XXX XXX limitrofi all'area in oggetto, XXX XXX individuati al NCT del Comune di Montelupo nel foglio 15 particelle 869, 867, 61, 62, 63. Detta servitù è esercitata su una striscia di terreno compresa nel resede condominiale, della larghezza variabile da ml 3,00 a ml 3,80, evidenziata nella planimetria sottostante.



2) Il muro del limite nord/ovest (disegno a lato) del piazzale condominiale è a comune con la proprietà al confine (atto autentificato dal notaio XXX XXX in Montelupo, in data 08/02/2000 Rep. 171. 662/1.971 reg. a Empoli il 14/02/2000 al n. 354 serie II, trascritta. A Firenze il 25/02/2000 al n. 4118 r.p.) e che le relative spese di manutenzione competono e competeranno in parti uguali fra le due proprietà confinanti.

3) L'edificio ricade in zona sottoposta ad esondazione in caso di piene eccezionali del fiume Pesa e pertanto nell'edificazione dell'edificio è stata rispettata la normativa vigente in



materia di rischio idraulico, al tempo delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 230 del 21 giugno 1994, attuale L. R. Toscana n. 41/2018. In conseguenza di ciò le strutture realizzate in ottemperanza a tale normativa non dovranno mai essere in alcun modo manomesse, ed in particolare nell'argine del fiume non dovranno essere messe a dimora piante, né essere scavato, né essere sottoposto ad opere che ne possano indebolire la sua struttura.

## **RISULTANO I SEGUENTI DEBITI**

### **Condominio**

#### **L'Amministratore di Condominio, Rag. Taiti, segnala:**

La gestione e manutenzione dell'immobile "Condominio via Marconi 146, Montelupo Fiorentino (FI) ", secondo il Riparto delle spese come dal Regolamento di Condominio, riporta in Consuntivo e Preventivo Spese dell'**allegato 9a** che il debito maturato ad oggi è:

scaduto di € 1.283,09 ed € 1.461,95, preventivato a giugno 2022. (**allegato 9a**). La quota per via Marconi 146/A è regolata dalle tabelle millesimali come da allegato (**allegato 9b**).

In allegato il Consuntivo e Preventivo Spese, da cui si evince, la posizione debitoria.

(**allegato 9a**)

### **QUESITO N. 7**

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ( non opponibili all'acquirente)**

Presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze sono state riscontrate le seguenti formalità: a tutto il giorno 12/02/2020 (**allegato 3**), nel ventennio preso in esame, l'immobile i beni predetti risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico,

**ad eccezione:**

**LOTTO 1**

**Bene a) VIA NOVE n. 31 Piano T-1 - cat. C/3a) al foglio 11, part. 1151,  
subalterno 3**

Elenco sintetico delle formalità

**1-TRASCRIZIONE per compravendita Reg. Gen. n. 16233 e Reg. Part. n. 10012** Pubblico ufficialeXXX XXX Gustavo sede Empoli (FI) Repertorio n. 12085/9827 del 26/04/2010

**2-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria** eseguita presso l'ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 6 maggio 2010, **R. P. n. 3363 R. G. n. 16234**, per complessivi Euro 550.000,00 di cui per capitale Euro 275.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperative di Cambiano Scpa con sede in Castelfiorentino (FI), contro XXX XXX la piena proprietà del bene **a)** e contro XXX XXX per la quota di 1/4 del bene di cui alla lettera **b)** e contro XXX XXX per la quota di 3/4 del bene di cui alla lettera **b)**; derivante da contratto di mutuo ricevuto dal Notaio XXX XXX di Empoli In data 26 aprile 2010, Rep. n. 12086/9828

**3-ISCRIZIONE di Ipoteca giudiziale** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 11 giugno 2019, **R. P. 3811 R. G. 23744**, per complessivi Euro 45.000,00 di cui per capitale Euro 23.972,70 a favore diXXX XXX, nato a XXX XXX (Repubblica popolare Cinese) il 13/11/1971 (con domicilio eletto in Castelnuovo di Sotto, via Turati 62, contro XXX XXX per la quota di 3/4 del bene di cui alla lettera **b)** e la piena proprietà del bene **a)**, derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Firenze, in data 15 marzo 2019, rep.1116/2019.

**4-TRASCRIZIONE del pignoramento immobiliare Reg. Gen. n. 46740 e Reg. Part. n. 33317 (CANCELLAZIONE)**

**5-TRASCRIZIONE del pignoramento immobiliare Reg. Gen. n. 4825 e Reg. Part. n. 3400** notificato in data 22/08/2021 al sig. XXX XXX, nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 08/02/21, atto del 20 gennaio 2021 rep. 394/2021, a favore XXX XXX, contro XXX XXX. L'atto di pignoramento riguarda i beni per quota di **3/4 del bene di cui alla lettera b) e la piena proprietà del bene a).**

**6 -ISCRIZIONE di Ipoteca giudiziale** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 12 marzo 2021, **R.P. 1688 R.G. 10354**, per complessivi Euro 60.000.00 di cui per capitale Euro 28.102,43 a favore di Banca di Cambiano 1884 Spa, con sede in Firenze c. f. 02599341209, contro XXX XXX la piena proprietà del bene **a)** e contro XXX XXX, per quota di 1/4 del bene di cui alla lettera **b)** e contro XXX XXX per quota di 3/4 del bene di cui alla lettera **b)**; derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Firenze, in data 15 marzo 2019, rep.1116/2019.

**7-TRASCRIZIONE del pignoramento immobiliare Reg. Gen. n. 38465 e Reg. Part. n. 27187** notificato a XXX XXX e XXX XXX, nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 14/09/21, atto del 31/08/21 rep. 5263/2021, a favore di Banca Cambiano 1884 s.p.a., contro XXX XXX e XXX XXX. L'atto di pignoramento riguarda **i beni per intero**, proprietà per 1/1, XXX XXX e XXX XXX.

**a) Bene b) VIA MARCONI n. 146/A Piano T – Cat. A/2 foglio 15, part. 876, subalterno 1**

Elenco sintetico delle formalità

**1-TRASCRIZIONE per compravendita R. P. n. 8026 R. G. n. 13406**, Atto del 11/04/2000 Pubblico ufficialeXXX XXXVincenzo sede Montelupo Fiorentino (FI) Repertorio n. 19058 .

**2- ANNOTAZIONE R. P. n. 4604 R. G. n. 33361 del 29/09/2001**, Pubblico ufficialeXXX XXXVincenzo Repertorio n. 17683 del 08/02/2000.  
**ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI.** Rif. Iscrizione n. 2818 del 1999.

**3-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria** eseguita presso l'ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 6 maggio 2010, **R. P. n. 3363 R. G. n. 16234**, per complessivi Euro 550.000,00 di cui per capitale Euro 275.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperative di Cambiano Scpa con sede in Castelfiorentino (FI), contro XXX XXX la piena proprietà del bene **a)** e contro XXX XXX per la quota di 1/4 del bene di cui alla lettera **b)** e contro XXX XXX per la quota di 3/4 del bene di cui alla lettera **b)**; derivante da contratto di mutuo ricevuto dal Notaio XXX XXX di Empoli In data 26 aprile 2010, Rep. n. 12086/9828

**4-ISCRIZIONE di Ipoteca giudiziale** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 11 giugno 2019, **R. P. 3611 R. G. 23744**, per complessivi Euro 45.000,00 di cui per capitale Euro 23.972,70 a favore diXXX XXX, nato a XXX XXX(Repubblica popolare Cinese) il 13/11/1971 (con domicilio eletto in Castelnuovo di Sotto, via Turati 62, contro XXX XXX per la quota di 3/4 del bene di cui alla lettera **b)** e la piena proprietà del bene **a)**, derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Firenze, in data 15 marzo 2019, rep.1116/2019.

**5-TRASCRIZIONE del pignoramento immobiliare Reg. Gen. n. 46740 e Reg. Part. n. 33317 (CANCELLAZIONE)**

**6-TRASCRIZIONE del pignoramento immobiliare Reg. Gen. n. 4825 e Reg. Part. n. 3400** notificato in data 22/08/2021 al sig. XXX XXX, nota di

trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 08/02/21, atto del 20 gennaio 2021 rep. 394/2021, a favore XXX XXX, contro XXX XXX. L'atto di pignoramento riguarda i beni per quota di **3/4 del bene di cui alla lettera b) e la piena proprietà del bene a).**

**7-ISCRIZIONE di Ipoteca giudiziale** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 12 marzo 2021, **R.P. 1688 R.G. 10354**, per complessivi Euro 60.000.00 di cui per capitale Euro 28.102,43 a favore di Banca di Cambiano 1884 Spa, con sede in Firenze c. f. 02599341209, contro XXX XXX la piena proprietà del bene **a)** e contro XXX XXX, per quota di 1/4 del bene di cui alla lettera **b)** e contro XXX XXX per quota di 3/4 del bene di cui alla lettera **b)**; derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Firenze, in data 15 marzo 2019, rep.1116/2019.

**8-TRASCRIZIONE del pignoramento immobiliare Reg. Gen. n. 38465 e Reg. Part. n. 27187** notificato a XXX XXX e XXX XXX, nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 14/09/21, atto del 31/08/21 rep. 5263/2021, a favore di Banca Cambiano 1884 s.p.a., contro XXX XXX e XXX XXX. L'atto di pignoramento riguarda **i beni per intero**, proprietà per 1/1, XXX XXX e XXX XXX.

(allegato 3)

#### **QUESITO N. 8**

##### **Spese di gestione e manutenzione**

#### **LOTTO 1**

##### **Bene a)**

L'immobile è dotato di spazi a comune e la gestione è comune compresa la manutenzione, ma non risulta alcun Atto tra privati per la manutenzione dello spazio a comune.

## LOTTO 2

### Bene b)

La gestione e manutenzione dell'immobile di cui il bene in oggetto fa parte è amministrata dalla Rag. Taiti per "Condominio via Marconi 146, Montelupo Fiorentino (FI) ", secondo il Riparto delle spese come dal Regolamento di Condominio. La quota per via Marconi 146/A è regolata dalle tabelle millesimali come da allegato (allegato 9b).

Descritto in Consuntivo e Preventivo Spese dell'allegato 9a è il debito maturato ad oggi: scaduto € 1.283,09 ed € 1.461,95, preventivato a giugno 2022. (allegato 9a).

## QUESITO N. 9

### REGOLARITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

## LOTTO 1

### Bene a)

**Fabbricato** (C3 laboratori per arti e mestieri) via Nove, civico 31 Montelupo Fiorentino (FI) - foglio 11, part. 1151, sub 1, 2, 4 e **sub 3 (oggetto della perizia**, proprietà per 1/1 XXX XXX)

è stato costruito in data **non antecedente al 1° settembre 1967**.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- **Permesso di Costruire n° atto 249**, rilascio 21/04/2009 **n° pratica 139 del 2008**; richiedenti Baccetti Massimo, XXX XXX srl. Deposito Genio civile n. 138946.
- **Variante 139/08** ai sensi art. 83 del 12/04/2010; Variante finale il 12/04/2010 e il 12/08/2011. Fine lavori il 26/10/2010, 22/12/2010, 12/08/2011. Abitabilità/agibilità parziali per i soli sub 1, 2, 4.
-



**SUB 3. Locale ad uso laboratorio pelletteria posta al P1.**

**Variante 139/08** del 12/04/2010

**Fine lavori parziale** il 26/10/2010, prot. 9877.

E' presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico ed il certificato di prevenzione incendi

- Non è presente Abitabilità/agibilità per il sub 3.

(allegato 10)

**Bene a) SUBALTERNO 3**

**Cila** per manutenzione straordinaria n° **12 del 08/03/2012** art. 6 dpr. 380/01. Opere da realizzare: contropareti coibentate lungo le tre facciate esterne e creazione di locale di deposito.

Fine lavori del 06/04/2012 p. 3366

**E' presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico** (legge 10)

- **Non è presente Abitabilità/agibilità per il sub 3.**

.....

**LOTTO 2**

**Bene b)**

**Fabbricato** per civile abitazione, (A2 civile abitazione), via Marconi, Montelupo Fiorentino (FI) al foglio 15, part. 876, **sub. 1 (appartamento in oggetto** proprietà per 3/4: XXX XXX, per la quota di 1/4 XXX XXX) e sub da 2 a 14, è stato costruito in data **non antecedente al 1° settembre 1967.**

- **Concessione Edilizia n. 3626** del **08/08/1997** per costruzione di edificio ad uso residenziale; pratica 96/566 presentata il 29/10/96 prot. 1295; richiedenti società Impresa Costruzioni Edili Snc diXXX XXXcon sede in Montelupo Fiorentino. Deposito Genio civile Pratica 73765/98
- **Variante 3836/08 del 03/12/1998**

- **D.I.A.** per **Variante finale, n. 507/1999** data rilascio 04/11/1999 per ampliamento del piano interrato ed altre opere.

**Fine lavori** il 04/02/2000, n. pr. 98/329, prot. 1138.

Certificato di Abitabilità in data 05/08/2000.

**Bene b) Appartamento SUBALTERNO 1** via Marconi, civico 146 A

Per l'appartamento in oggetto

- **D.I.A. n.507** del **04/08/2000**

Fine lavori del 05/08/2000

### **ABITABILITÀ'**

Certificato di **Abitabilità** in data **05/08/2000**. (**allegato 10**)

- **D.I.A. n.218** del **30/07/2008** per installazione di pannelli fotovoltaici su struttura in legno.

### **CONFORMITÀ' EDILIZIA**

#### **LOTTO 1**

##### **Bene a)**

Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo **risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra.

#### **LOTTO 2**

##### **Bene b)**

Con la D.I.A. n.218 del 30/07/2008 sono stati installati pannelli fotovoltaici su struttura in legno a mo' di pergola e cabina in legno di servizio per apparati tecnologici per i pannelli. La cabina è posta, senza fondazione su terreno di area di pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequente (L.R. Toscana n. 41/2018), ma considerato il fatto che detta cabina è vano tecnico e quindi non costituisce volume, il caso, non rientrando nei commi dal n. 2 al n. 8 dell'art. 12 L.R. T. n. 41/2018, rientra nel comma 1, perciò è ammissibile.

Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo **risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra, **ad eccezione**:

Al piano seminterrato, locale destinato a cantina, è stato costruito, accanto al bagno, un **vano ripostiglio con pareti in cartongesso**. Il vano non ha licenza edilizia.

Va prevista la demolizione delle strutture (**allegato 7c e Stima spese Lavori allegato 11**)

## **CONFORMITA' CATASTALE**

### **LOTTO 1**

#### **Bene a)**

Prendendo in esame la planimetria depositata al Catasto urbano Agenzia del Territorio questa **risulta conforme** con lo stato attuale dei luoghi, e corrisponde al progetto licenziato.

### **LOTTO 2**

#### **Bene b)**

Prendendo in esame **la planimetria** depositata al Catasto urbano Agenzia del Territorio, questa **risulta conforme** con lo stato attuale dei luoghi, **ad eccezione**: la planimetria catastale **non riporta la cabina in legno** di servizio ai pannelli fotovoltaici. La planimetria deve essere aggiornata con "tipo mappale".

.....

**Dalla data della notificazione del decreto di trasferimento** la nuova proprietà avrà **centoventi (120) giorni** di tempo per regolarizzare i documenti. Come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

## **QUESITO N. 10**

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

E' opportuno fornire alcuni chiarimenti in merito ai criteri adottati per la valutazione dei beni per determinare il presumibile valore dell' oggetto della stima, tra la pluralità di metodi.

Si adotta il metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La determinazione del valore da ricercare non può prescindere, dalla presenza dell'immobile stesso in un libero mercato. Dagli attuali e futuri vincoli urbanistici si può affermare che ci si trova di fatto in questa realtà potendosi prevedere il mantenimento nel tempo di un valore continuo, ammesso che se ne conservi la sua ordinarietà e la sua destinazione economica

Il criterio estimativo, che in questo caso si può applicare per la ricerca del valore di mercato, è il criterio del più probabile prezzo di mercato.

Detto criterio è applicabile per le verifiche fatte sul luogo, pur se caratterizzato da una consistente incertezza sull'evoluzione degli attuali investimenti.

In considerazione della zona, della particolare situazione del mercato locale e del particolare tipo di oggetto edilizio, la condizione è tale da consentire la comparazione dei beni da stimare con altri ad esso consimili e dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato. Fatto, quindi, riferimento al parametro che meglio ne identifica le caratteristiche economiche, quali la superficie o la volumetria, applicando il prezzo unitario alle quantità si otterrà conseguentemente il valore

di mercato dell'immobile. Si procederà alla stima utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, sulla base dei riferimenti sotto riportati.

La valutazione viene fatta tenendo presente:

a) le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano;

b) le caratteristiche specifiche degli immobili stessi;

c) l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;

d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

Per l'appetibilità commerciale si è tenuto conto della qualità edilizia, della superficie globale lorda vendibile e del valore ottenuto prevedendo le spese necessarie per regolarizzazione urbanistico/edilizia, riordino e manutenzione.

## **LOTTO 1**

### **Bene a)**

**Porzione di fabbricato** (C3 laboratori per arti e mestieri) via Nove, 31 Montelupo Fiorentino (FI) - foglio 11, part. 1151, sub. 3, proprietà per 1/1 XXX XXX.

### **Determinazione del Prezzo**

- **a) Caratteristiche e condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano.**

Si valuta positivamente la posizione dell'immobile che ricade nel Polo produttivo Le Pratella, compreso tra la strada statale n° 67 e la linea ferroviaria Firenze-Pisa-Livorno, tra le località Citerna e Ponterotto.

- **b) Le caratteristiche specifiche degli immobili stessi.**

La valutazione viene fatta in considerazione dell'insieme degli elementi già riportati nella descrizione fisica dell'unità immobiliare.

Tra questi:

Immobile apprezzabile, di buona qualità edilizia e in ottimo stato di manutenzione.

Altrettanto apprezzabile è il contesto in cui l'edificio ricade, per il complesso degli spazi a comune, parcheggi e zone di servizio.

Il laboratorio è al 1° piano ed è servito da montacarichi.

Gli spazi interni, ampi e luminosi, sono utili e funzionali all'oggi, all'efficienza del lavoro, senza alcun intervento di manutenzione.

- **c) L'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare**

Gli incrementi e le riduzioni sono quelli adottati generalmente dal mercato o, in alcuni casi, introdotti dall'estimatore per "sapienza ed esperienza", perché ritenuti convenienti ed opportuni (stato di manutenzione, qualità dei servizi igienici, qualità impiantistica, ecc.). Coerentemente secondo Età/Qualità/Stato di conservazione.

**(Stima Immobile in allegato 12a)**

Sotto descritti, i coefficienti specifici per la vendita all'Asta, perciò il calcolo: valore del mercato dell'immobile **libero** X Coeff. di riduzione d'Asta = **valore d'Asta dell'immobile libero**.

Il prezzo unitario di mercato per l'immobile, identificabile nella categoria di (C3 laboratori per arti e mestieri), è stato verificato per gli immobili venduti in zona con [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it/](http://www.immobiliare.it/), oltre ad una qualificata agenzia (Agenzia immobiliare Gestimm srl), per superfici commerciali analoghe nella zona, **varia tra € 600 a € 950 a mq.**

Ulteriore riferimento è il prezzo a mq pubblicato per il 1° semestre 2019 dall'"Agenzia del territorio-OMI", Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che indica per questo comune, nella categoria assimilabile ad "laboratori", **da € 500 a € 850 a mq.**

- **d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico**

(allegato 7a)

La **Superficie Utile Abitabile** è di mq 223,85.

La **Superficie Utile Lorda totale**, calcolata con superfici utili oltre i muri interni e perimetrali, misurati al 50% se comuni, è:

**Superficie Utile Lorda** è di **mq 245,48**

Zona di pertinenza per parcheggio e deposito

esterno mq 32,35

Zona a comune interna di servizio con

montacarichi mq 14,00

Zona a comune per ingresso esterno mq 8,00

applicando i relativi coefficienti di riduzione:

mq 32,35 x 0,30 = **mq 9,71**

mq 14,00 x 0,30 = **mq 4,20**

Totale S.U.L. bene **= mq 255,19**

Il valore della zona a comune per ingresso esterno viene considerata intrinseca al valore attribuito all'immobile, mentre il valore degli spazi interni a comune di servizio con il montacarichi viene valutato con coefficiente di riduzione. Esaminati i molti fattori positivi ma considerato particolarmente negativo il periodo della piazza, fatte le dovute considerazioni suesposte, relative alla Determinazione del Prezzo, si assume il valore in riferimento al valore di mercato di **€ 800,00 a mq.**

### **Il valore stimato per il bene**

risulta essere di

Totale immobile = mq 255,19 x € 800,00 = € 204.148,00

**Totale valore dell'immobile libero: € 204.148,00**

Valore dell'immobile occupato: € 204.148,00 x 0,90 = € 183.733,20

(allegato 11b)

I locali ad uso laboratorio per la Ditta XXX XXX XXX XXX, che ha cessato le attività, sono ora **occupati dall'esecutato**, signor XXX XXX (c.f. XXX XXX).

**L'immobile risulta libero da contratti.**

Si precisa che valori ricavati devono intendersi **a corpo e non a misura**.

Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa col valore a mq di riferimento ha un valore puramente indicativo, essendo, comunque, l'elemento principale nella valutazione dell'insieme dell'intero Lotto. Il valore finale deriva dalle diverse considerazioni esaminate e qui esposte, ma anche eventualmente non riportate.

-----

### **LOTTO 2**

#### **Bene b)**

Porzione di fabbricato (A2 civile abitazione) via Marconi, 146 A, a Montelupo Fiorentino (FI) - foglio 15, part. 876, subalterno 1, di proprietà per  $\frac{3}{4}$  XXX XXX e XXX XXX, proprietà per  $\frac{1}{4}$ .

La tipologia del bene (edificio e pertinenze) ha indotto ad aggiornare il valore dell'appartamento, costruito nel 1999/2000, all'oggi.

### **Determinazione del Prezzo**



- **a) Caratteristiche e condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano.**

Si valuta positivamente la posizione: l'immobile situato in zona residenziale non lontano dal centro della cittadina.

- **b) Le caratteristiche specifiche degli immobili stessi.**

La valutazione viene fatta in considerazione dell'insieme degli elementi già riportati nella descrizione fisica dell'unità immobiliare.

Tra questi:

Immobile apprezzabile, di buona qualità edilizia, in buono stato di manutenzione. L'appartamento è al piano terra. All'interno della valutazione viene considerata la dotazione di pannelli fotovoltaici che ne accresce il valore. Altrettanto apprezzabile è il contesto in cui l'edificio ricade, per il complesso degli spazi di pertinenza e a comune: grandi terrazze, giardino, passo carraio e parcheggio.

Lo stato di fatto non corrisponde al progetto licenziato nel locale seminterrato, perciò si prevede di riportare lo stato di fatto alle licenze edilizie.

Il costo prevedibile è di circa **€ 1.000,00**.

- **c) L'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare**

Gli incrementi e le riduzioni sono quelli adottati generalmente dal mercato o, in alcuni casi, introdotti dall'estimatore per "sapienza ed esperienza", perché ritenuti convenienti ed opportuni (stato di manutenzione, qualità dei servizi igienici, qualità impiantistica, ecc.). Coerentemente secondo Età/Qualità/Stato di conservazione.

Sotto descritti, i coefficienti specifici per la vendita all'Asta, perciò il calcolo: valore del mercato dell'immobile **libero** X Coeff. di riduzione d'Asta = **valore d'Asta dell'immobile libero**.

Il prezzo unitario di mercato per l'appartamento, identificabile nella categoria di civile abitazione, è stato verificato per gli immobili venduti in zona con [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it/](http://www.immobiliare.it/) e con l'Agenzia immobiliare Gestimm srl, per superfici commerciali analoghe.

A Gennaio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.350 al metro quadro**, con **una diminuzione del 0,25% rispetto a Gennaio 2021** (2.356 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montelupo Fiorentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di **€ 2.363 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.248 al metro quadro.

Ulteriore riferimento è il prezzo a mq pubblicato per il 1° semestre 2019 dall'"Agenzia del territorio-OMI", Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che indica per questo comune, nella categoria assimilabile ad "abitazioni civili", **da € 1.600 a € 2.100 a mq**.

Esaminati i molti fattori positivi ma considerato particolarmente negativo il periodo della piazza, fatte le dovute considerazioni suesposte, relative alla Determinazione del Prezzo, si assume il valore in riferimento al mercato attuale per **€ 2.000 a mq**.

- **d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico**

(allegato 7 b)

La **Superficie Utile Abitabile** è di **mq 87,55**.

La **Superficie Utile Lorda totale**, calcolata con superfici utili oltre i muri interni e perimetrali, misurati al 50% se comuni, è:

|   |      |                  |
|---|------|------------------|
| <b>Superficie Utile Lorda dell'appartamento</b> | è di | <b>mq 104,40</b> |
| di cui le terrazze                              | mq   | 62,10            |
| e a prato in piano                              | mq   | 135,00           |
| terreno su pendio di                            | mq   | 112,00           |

e applicando i relativi coefficienti di riduzione:

|                   |                     |                 |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| le terrazze       | mq 62,10 x 0,05 =   | <b>mq 3,11</b>  |
| prato in piano    | mq 135,00 x 0,01 =  | <b>mq 1,01</b>  |
| terreno su pendio | mq 112,00 x 0,005 = | <b>mq 0,005</b> |

Totale S.U.L. bene = **mq 109,42**

Si assume il valore **€ 2.000,00 a mq.**

Il valore stimato per il bene in Via Guglielmo Marconi n. 146/A Piano T – Cat. A/2, risulta essere

Totale appartamento = mq **109,42** x € 2.000,00 = **€ 218.830,00**

Richiamando quanto detto al Quesito n.8, per le difformità sopra indicate, e quanto detto al paragrafo b) “caratteristiche specifiche degli immobili stessi”, si detrae la cifra descritta e riportata nell’allegato Computo (**allegato 11b**), cioè:

Totale spese € 1.800,00

da decurtare al valore di stima

**Totale valore dell’immobile libero: € 217.030,00**

**Valore dell’immobile occupato: € 217.030,00 x 0,80 = €173.624,00**

(Stima Immobile in allegato 12 b)

L’immobile è occupato dai signori XXX XXX e XXX XXX.

**L’immobile risulta libero da contratti.**

Si precisa che valori ricavati devono intendersi **a corpo e non a misura.**

Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa col valore a mq di riferimento ha un valore puramente indicativo, essendo, comunque, l’elemento principale nella valutazione dell’insieme dell’intero Lotto. Il valore finale deriva dalle diverse considerazioni esaminate e qui esposte, ma anche eventualmente non riportate.

**QUESITO N. 11**

## Indicazione del prezzo a base d'asta

### LOTTO 1

#### Bene a)

**Porzione di fabbricato** (C3 laboratori per arti e mestieri) via Nove, 31 Montelupo Fiorentino (FI) - foglio 11, part. 1151, sub. 3, proprietà per 1/1 XXX XXX.

Per il valore stimato **del prezzo a base d'asta**, in considerazione dei fattori di attrattiva del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare all'asta, si prevede una diminuzione del valore di mercato del 10%

(Stima Immobile in allegato 12a )

Totale valore dell'immobile libero a base d'Asta, detrazione 10%:

€ 204.148,00 x 0,90 = € 183.733,20

Il prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Totale valore dell'immobile libero a base d'Asta:</b> | <b>€ 183.733,00</b> |
|--|---------------------|

Totale valore dell'immobile occupato a base d'Asta, detrazione 10%:

€ 63.318,40 x 0,90 = € 146.986,56

Il prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Totale valore dell'immobile occupato a base d'Asta:</b> | <b>€ 146.986,00</b> |
|--|---------------------|

### LOTTO 2

#### Bene b)

**Porzione di fabbricato** in Via Guglielmo Marconi n. 146/A Piano T – Cat. A/2, a Montelupo Fiorentino (FI) - foglio 15, part. 876, subalterno 1, di proprietà XXX XXX per 1/4 e XXX XXX per 3/4.

Per il valore stimato **del prezzo a base d'asta**, in considerazione dei fattori di attrattiva del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare all'asta, si prevede una diminuzione del valore di mercato del 10%.

(Stima Immobile in allegato 12 b)

Totale valore dell'immobile libero a base d'Asta, detrazione 10%:

€ € 217.030,00 x 0,90 = € 195.327,030

Il prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Totale valore dell'immobile libero a base d'Asta:</b> | <b>€ 195.327,00</b> |
|--|---------------------|

Totale valore dell'immobile occupato a base d'Asta, detrazione 10%:

€ €173.624,00 x 0,90 = € 156.261,60

Il prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Totale valore dell'immobile occupato a base d'Asta:</b> | <b>€ 156.261,00</b> |
|--|---------------------|

#### QUESITO N. 12

#### DIVISIBILITÀ IN CASO DI COMPROPRIETÀ'

##### LOTTO 1

###### Bene a)

L'immobile in via Nove, 31 è **proprietà per 1/1** XXX XXX.

##### LOTTO 2

###### Bene b)

La porzione di fabbricato in Via Guglielmo Marconi n. 146/A Piano T, Cat. A/2, è di proprietà XXX XXX per 1/4 e XXX XXX per 1/4 e **non è divisibile**.

#### QUESITO N. 13

#### REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

##### LOTTO 1

###### Bene a)

L'immobile in via Nove, 31 è proprietà per 1/1 XXX XXX.

La proprietà è di persona fisica e non di impresa, in quanto la Ditta XXX XXX XXX XXX di XXX XXX" ha cessato le attività, quindi il trasferimento non è soggetto a I.V.A. e il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## LOTTO 2

### Bene b)

La proprietà della porzione di fabbricato in Via Guglielmo Marconi n. 146/A è di persone fisiche e non di impresa, il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## QUESITO N.14 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

L'immobile a cui si riferisce la perizia è riconducibile a n. 2 lotti.

## LOTTO 1

### Bene a)

Unità immobiliare ad uso artigianale/laboratori C3a -Comune di Montelupo Fiorentino (F551) (FI) **VIA NOVE n. 31 Piano T-1**. Unica proprietà per 1/1 xx

• **Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3**

## LOTTO 2

### Bene b)

Abitazioni di tipo civile A/2: **VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146/A Piano T-** Comune di Montelupo Fiorentino (F551) (FI) proprietà xx per 1/4 e xxx per 1/4

• **Foglio 11 Particella 1151 Subalterno 3**

Firenze, marzo 2020

Arch. Anna Guerzoni



Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 FI

tel 055 22 04 38 – 333 4022411 mail: info@annaguerzoni.com - anna.guerzoni@pec.architettilfirenze.it

-----

Si allegano:

(allegato 01)

Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito LOTTO 1

(allegato 02)

Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito LOTTO 2

(allegato 1a, 1b, 1c, 1d )

Invii e avvisi raccomandate e pec di inizio operazioni peritali

(allegato 2)

Verbale sopralluogo

(allegato 3a e b)

Ispezione formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità Immobiliare

(allegato 4a)

LOTTO 1 -Estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco sub, certificato planimetrico catastale e visure

(allegato 4b)

LOTTO 2 -Estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco sub, certificato planimetrico catastale e visure

(allegato 5)

Stato di famiglia

(allegati 6a e 6b)

Atti di Compravendita

(allegato 7a)

LOTTO 1 - Tavole descrittive prive di dati sensibili via Nove:

Tavola 1 – Pianta Piano 1°.

Tavola 2 – Planimetria

(allegato 7b)

LOTTO 2 - Tavole descrittive prive di dati sensibili via Marconi:

Tavola 1 – Pianta Piano Terra.

Tavola 3 – Pianta Piano Seminterrato

Tavola 3 – Planimetria.

Tavola 4 -Seminterrato: Stato licenziato e

Stato Sovrapposto

(allegato 8a, 8b)

LOTTO 1 e LOTTO 2 - Documentazione fotografica priva di dati sensibili  
per la normativa sulla privacy

(allegato 9a, 9b)

LOTTO 2 - 9a Consuntivo e Preventivo Spese - 9b Tabelle Millesimali

(allegato 10)

LOTTO 2 - Abitabilità via Marconi, civico 146 A

(allegato 11b)

LOTTO 2 - Stima spese Lavori per rimessa in pristino

(allegato 12a e 12b)

LOTTO 1 e LOTTO 2 - Stima Immobile

(allegato 13 a e 13b)

Relazione-perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy

Arch. Anna Guerzoni  
