

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 815/2012 - R.G.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO/

PROPRIETA' :

.....
.....

C.F.

proprietà per intero

BENI IN :

Comune di MONTAIONE Frazione ALBERI località "SORRIPA"

A) Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione

A.1) appartamento posto al Piano Terra

Catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 55, Sub 302, Categ. A/3;

A.2) appartamento posto al Piano Primo

Catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 55, Sub 300, Categ. A/3;

B) Fabbricato adibito a civile abitazione

B.1) appartamento posto al Piano Terra

Catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub 500, Categ. A/8;

B.2) appartamento posto al Piano Terra

Catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub 501, Categ. A/8;

B.3) appartamento posto al Piano Primo

Catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub 502, Categ. A/8;

B.4) bene comune non censibile e comune ai Sub 500, 501, 502 (resede pertinenziale)

Catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub 503, Piano T.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.sa LUCIA SCHIARETTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

Data: 20 Febbraio 2015

Pagine: 77

carlo bellotta architetto

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 815/2012 - R.G.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO/

/.....

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT.SA LUCIA SCHIARETTI

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 – cell. 339.65928080 – carlobellotta@libero.it, carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it, iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.sa LUCIA SCHIARETTI nell'udienza del 11.02.2014 di periziare i beni di proprietà "....." C.F.con sede in (Firenze) via, beni di proprietà per intero della sopra citata ".....", beni in:

Comune di Montaione (FI), Frazione Alberi, località SORRIPA

A) Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione

A.1) appartamento posto al piano terra

catasto fabbricati - Foglio 33, Part. 55, Sub. 302, Categ. A/3;

A.2) appartamento posto al piano primo

catasto fabbricati - Foglio 33, Part. 55, Sub. 300 (301), Categ. A/3;

B) Fabbricato adibito a civile abitazione

B.1) appartamento posto al piano terra

catasto fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub. 500, Categ. A/8;

Via G.L. Spontini, 62 – 50144 Firenze – Tel./Fax 055.355624 – cell. 339.6592808

carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it - carlobellotta@libero.it

carlo bellotta architetto

B.2) appartamento posto al piano terra

catasto fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub. 501, Categ. A/8;

B.3) appartamento posto al piano primo

catasto fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub. 502, Categ. A/8;

B.4) bene comune non censibile e comune ai Sub 500, 501, 502 (resede
pertinenziale)

catasto fabbricati - Foglio 33, Part. 224, Sub. 503, piano terreno

beni in esecuzione immobiliare promossa da "BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI CAMBIANO " di Castelfiorentino-Firenze, Società
Cooperativa per Azioni.

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Provinciale di Volterra Servizio - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montaione, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Montaione e l'Ufficio Protocollo del Comune di Montaione, il sottoscritto rimette la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Gli immobili oggetto di stima, costituiscono n° 5 lotti.

LOTTO N. 1

- Accertamento della proprietà -

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione e più precisamente appartamento ubicato nel Comune di Montaione (Firenze), Frazione Alberi, Località Sorripa - Piano terra, costituito da monolocale con ingresso indipendente corredato di bagno-w.c. (Allegato sub "1", elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati).

Dall'atto di acquisto in appresso menzionato si evince che nella vendita dei presenti due Lotti "1" e "2" è compresa la quota di comproprietà pari a 4/9, della striscia di terreno adibita a strada, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi confinanti.

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 33, particella 55, sub. 302 (allegati sub "2"- "3") ed è pervenuto a, con sede in (Firenze) via, beni in proprietà per intero, con atto Notaio in Castelfiorentino iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, Dott. Fabrizio Riccardo Frediani, stipulato in Castelfiorentino (FI), via della Costituente n. 4, atto del 30 Novembre 2001 - Rep. N. 23923, Numero 10904 di Raccolta e registrato a Empoli il 18 Dicembre 2001 al n. 2982 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 Dicembre 2001 al n. 5947 - R.P..

carlo bellotta architetto

A carico di “.....” C.F., con sede in(Firenze) via, il bene oggetto della presente stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizioni -

- **Trascrizione numero 5947 R.P. del 05.12.2001** – atto di vendita Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23.923 a favore della Società "....." contro nat. a il, in regime di separazione dei beni, nat. a il, in regime di separazione dei beni e nat. ail, in regime di separazione dei beni, ciascuno per la quota di 1/3.
- A favore di, e, come sopra generalizzati, risultano le seguenti Trascrizioni:
- **Trascrizione numero 2052 R.P. del 12.05.1988** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Castagna in data 16.03.1988 - Rep. n. 20.285 con il quale (comunione dei beni), (separazione dei beni), (separazione dei beni) enat. ailseparazione dei beni), quota di comproprietà indivisa pari a 1/4,
- in primo luogo: acquisto dalla Società "..... di S.N.C." porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1, con annesso ripostiglio sottoscala), locale di sgombro (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T), fabbricato rurale senza redditi (NCT - Foglio 33, Part. 55 di mq 230) e appezzamento di terreno agricolo di mq 18.430 (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520);
- in secondo luogo acquisto dai Sigg. nat. a ilenat. a il, regime di comunione di beni,

carlo bellotta architetto

appezzamento di terreno agricolo con sovrastante piccolo edificio di un solo piano fuori terra destinato ad annesso agricolo di mq 1.730 (NCT - Foglio 33, Part. 155 di mq 1.310 - Part. 224 di mq 420);

- **Trascrizione numero 5867 R.P. del 28.12.1990** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Gustavo Cammuso in data 10.12.1990 - Rep. n. 9.275/1.928, con il quale, e, acquistavano da quota di comproprietà indivisa pari a 1/4 su porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1), piccolo ripostiglio ubicato sotto la scala esterna, (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T) e appezzamento di terreno agricolo di mq 20.160 con sovrastante piccolo edificio di vecchissima costruzione (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520; 155 di mq 1.310; 224 di mq 420);

- **Trascrizione numero 2264 R.P. del 25.05.1988** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 05.05.1988 - Rep. n. 20.686, con il quale nat. ail, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnato a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 2831 R.P. del 01.07.1989** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 03.06.1989 - Rep. n. 23.929, con il quale nat. a il, ha prestato il proprio

carlo bellotta architetto

consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnata a rispettare la maggiore distanza dal Confine,,..... e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 5561 R.P. del 20.11.2012** - Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Sezione di Empoli del Tribunale di Firenze in data 04. 11.2012 - n. 2584/2012 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino- Firenze).

- Iscrizioni -

- **Iscrizione numero 1704 R.P. del 05.12.2001 - ipoteca volontaria** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23924, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 700.000,00 (lire 1.355.389.000) di cui Euro 350.000,00 (lire 677.694.500) di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);
- **Iscrizione numero 243 R.P. del 05.02.2005 - ipoteca volontaria iscritta** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 31.01.2005 - Rep. n. 26959/13065, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di

carlo bellotta architetto

CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);

- **Iscrizione numero 408 R.P. del 07.03.2008 - ipoteca volontaria iscritta -** nascente da atto di mutuo Notaio Stella Bartoletti del 03.03.2008 - Rep. n. 25248/9746, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503).

- Situazione Urbanistica -

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di Esecuzione, è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e alla data anteriore al 1942.

Successivamente il fabbricato nel quale sono ubicati i due appartamenti di cui ai Lotti "1" e "2" in appresso descritti e gli stessi due appartamenti, sono stati oggetto delle seguenti procedure urbanistiche:

- Concessioni edilizie in sanatoria numeri 79 e 80 in data 08.06.1996, per modifiche e trasformazioni urbanistiche;
- abitabilità dei singoli appartamenti agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montaione, permessi n. 3 e 4 rilasciati in data 19 gennaio 1997;

carlo bellotta architetto

- pratica prot. 06867 del 30.07.2004 relativa al fabbricato denominato "B", volta a ottenere l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura, (pratica SUAP n. 60/2004), il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione perchè la pratica manca di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011.

- il fabbricato, il terreno pertinenziale e quello destinato a strada, hanno la destinazione di piano, secondo il Regolamento edilizio approvato con delibera C.C. n. 18 del 28.03.2014 e redatto in coordinamento tra il Comune di Gambassi Terme e il Comune di Montaione:

Zona "S.3" - complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive. Sono consentiti gli interventi M (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

La particella catastale 55 del foglio di mappa 33, è soggetta a "Tipo di intervento II", che ammettono interventi a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 come modificato dal DPR 06 giugno 2001 N. 380, con le seguenti precisazioni:

agli interventi di cui sopra dell'art. 31 L. 457/78, corrispondono le categorie di intervento di cui all'art. 64 del Regolamento Urbanistico, M (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio). RSF (restauro scientifico e fisiologico), RRC (restauro e risanamento conservativo), RE (ristrutturazione edilizia), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

carlo bellotta architetto

Sorripa, posta al piano terreno di un piccolo fabbricato posizionato a destra salendo la via Alberi.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terreno e piano primo sul lato di via Alberi e un terzo piano soffitta, sul retro dell'immobile; è composto da quattro appartamenti a destinazione residenziale e ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista, con tramezzature interne sempre in muratura e laterizio.

L'appartamento di cui al presente "Lotto 1" ha eccesso da via Alberi, dalla striscia di terreno adibita a strada in quota comproprietaria pari a 4/9 e gravata di servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi confinanti (Catasto Terreni - Foglio 33, particella 225 di centiare 70, senza reddito).

Antistante l'ingresso una piccola area in parte asfaltata e in parte a mattoni pieni, permette l'accesso indipendente all'appartamento provvisto di ampia apertura ad arco con mattoni pieni a vista, corredato da infisso a portellone in tavolato di legno massello e porta-finestra in ferro e vetri (fotografie n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10).

L'appartamento misura una superficie lorda totale di mq 23,50 circa ed è composto da un monocale con zona soggiorno e zona cottura di superficie netta calpestabile mq 20,00 circa e bagno-w.c. di superficie netta calpestabile mq 3,00 circa.

La zona soggiorno e la zona cottura sono divise tra loro per mezzo di un secondo ampio arco con mattoni pieni a vista.

Il soffitto della zona cottura, presenta una bella volta a crociera strutturata da mattoni pieni a vista; le due zone hanno pareti in parte in pietra a vista e in parte

carlo bellotta architetto

intonacate bianche; una porzione di parete in basso posta a sinistra entrando nel monolocale, presenta macchie di umido e intonaco in parte staccato.

Il piano di calpestio dell'intero monolocale è in mattoni di cotto di dimensioni cm 25 x 13 e l'altezza interna dell'abitazione, misura m 3,00.

Il bagno-w.c. è provvisto di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia con rubinetteria ad erogazione di acqua calda e fredda.

(fotografie n. 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20).

- Impianti Tecnologici -

L'immobile oggetto d'esecuzione di cui al presente Lotto 1", è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - l'appartamento risulta sprovvisto della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte";
2. impianto idrico - l'intero edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda, è garantita da una caldaia dell'Azienda "residence", con terminali di erogazione a radiatori in alluminio. La caldaia a parete è collocata nel sottoscala di proprietà del Lotto "2" (fotografie n. 39 - 40 - 41 - 42).

Prestazione Energetica

Edifici residenziali

La classe energetica globale dell'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come da Attestato di Prestazione Energetica, contiene le seguenti caratteristiche:

- Categoria di Consumo di calore - Edificio di Classe: **G** ;

carlo bellotta architetto

- Indice di prestazione energetica propria dell'appartamento: **458,86 KWh/m2 anno;**

- Prestazione Energetica Raggiungibile: **445,44 KWh/m2 anno.**

Una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inoltrata all'indirizzo telematico "certificazione-energetica@regione.toscana.it" in data 12.03.2015 e una seconda copia inoltrata all' indirizzo telematico "comune.montaione@postacert.toscana.it", in data 12 marzo 2015 (Allegati Sub "6.b", Sub "6.c" e Sub "6.d").

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, comprensive delle parti a comune. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno, della zona a destinazione rurale/residenziale/ricettiva nella quale è ubicato l'immobile e della presenza del servizio di strade che lo collegano con il resto del territorio.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: Montaione

Fascia/Zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

carlo bellotta architetto

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Stato Conservativo: Normale

a.1) – Stima dell'Immobile - Prezzo attuale di mercato

- unità immobiliare posta al piano terreno, comprensiva di parti comuni di cui al

Lotto "1":

prezzo unitario a mq. Euro 1.800,00

Superficie lorda immobiliare mq 23,50 circa

Stima: mq 23,50 x € 1.800,00 = **Euro 42.300,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.2) –Prezzo base d'asta

il prezzo base d'asta dell'immobile viene stimato decurtando il 10% dalla stima di cui al precedente punto *a.1)*, pertanto si otterrà:

€ 42.300,00 - 10% = **Euro 38.070,00** che si conviene arrotondare a **Euro**

38.000,00 (trentottomila,00).

LOTTO N. 2

- Accertamento della proprietà -

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione e più precisamente appartamento ubicato nel Comune di Montaione (Firenze), Frazione Alberi, Località Sorripa - Piano primo con accesso da rampa di scale esterna a comune con altra unità immobiliare, composto da tre vani compresa cucina oltre bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala al piano terra (Allegato sub "7",

carlo bellotta architetto

elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati -).

Dall'atto di acquisto in appresso menzionato si evince che nella vendita dei presenti due Lotti "1" e "2" è compresa la quota di comproprietà pari a 4/9, della striscia di terreno adibita a strada, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi confinanti.

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 33, particella 55, con sub. 300 ed è pervenuto a, con sede in via, beni in proprietà per intero, con atto Notaio in Castelfiorentino iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, Dott. Fabrizio Riccardo Frediani, stipulato in Castelfiorentino (FI), via della Costituente n. 4, atto del 30 Novembre 2001 - Rep. N. 23923, Numero 10904 di Raccolta e registrato a Empoli il 18 Dicembre 2001 al n. 2982 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 Dicembre 2001 al n. 5947 - R.P..

A carico di "....." C.F., con sede invia, il bene oggetto della presente stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizioni -

- **Trascrizione numero 5947 R.P. del 05.12.2001** – atto di vendita Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23.923 a favore della Società "....." contro nat. a il, in regime di separazione dei beni, nat. a il, in regime di

carlo bellotta architetto

separazione dei beni e nat. ail, in regime di separazione dei beni, ciascuno per la quota di 1/3.

- A favore di, e, come sopra generalizzati, risultano le seguenti Trascrizioni:
- **Trascrizione numero 2052 R.P. del 12.05.1988** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Castagna in data 16.03.1988 - Rep. n. 20.285 con il quale (comunione dei beni), (separazione dei beni), (separazione dei beni) enat. ailseparazione dei beni), quota di comproprietà indivisa pari a 1/4,
- in primo luogo: acquisto dalla Società ".... di S.N.C." porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1, con annesso ripostiglio sottoscala), locale di sgombro (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T), fabbricato rurale senza redditi (NCT - Foglio 33, Part. 55 di mq 230) e appezzamento di terreno agricolo di mq 18.430 (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520);
- in secondo luogo acquisto dai Sigg. nat. a ilenat. a il, regime di comunione di beni, appezzamento di terreno agricolo con sovrastante piccolo edificio di un solo piano fuori terra destinato ad annesso agricolo di mq 1.730 (NCT - Foglio 33, Part. 155 di mq 1.310 - Part. 224 di mq 420);
- **Trascrizione numero 5867 R.P. del 28.12.1990** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Gustavo Cammuso in data 10.12.1990 - Rep. n. 9.275/1.928, con il quale, e, acquistavano da quota di comproprietà indivisa pari a 1/4 su porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1), piccolo ripostiglio

carlo bellotta architetto

ubicato sotto la scala esterna, (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T) e appezzamento di terreno agricolo di mq 20.160 con sovrastante piccolo edificio di vecchissima costruzione (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520; 155 di mq 1.310; 224 di mq 420);

- **Trascrizione numero 2264 R.P. del 25.05.1988** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 05.05.1988 - Rep. n. 20.686, con il quale nat. ail, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnato a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 2831 R.P. del 01.07.1989** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 03.06.1989 - Rep. n. 23.929, con il quale nat. a il, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnata a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

carlo bellotta architetto

- **Trascrizione numero 5561 R.P. del 20.11.2012** - Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Sezione di Empoli del Tribunale di Firenze in data 04. 11.2012 - n. 2584/2012 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino- Firenze).

- Iscrizioni -

- **Iscrizione numero 1704 R.P. del 05.12.2001 - ipoteca volontaria** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23924, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 700.000,00 (lire 1.355.389.000) di cui Euro 350.000,00 (lire 677.694.500) di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);
- **Iscrizione numero 243 R.P. del 05.02.2005 - ipoteca volontaria iscritta** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 31.01.2005 - Rep. n. 26959/13065, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);
- **Iscrizione numero 408 R.P. del 07.03.2008 - ipoteca volontaria iscritta** - nascente da atto di mutuo Notaio Stella Bartoletti del 03.03.2008 - Rep. n.

carlo bellotta architetto

25248/9746, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503).

- Situazione Urbanistica -

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di Esecuzione, è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e alla data anteriore al 1942.

Successivamente il fabbricato nel quale sono ubicati i due appartamenti di cui ai Lotti "1" e "2" e gli stessi due appartamenti, sono stati oggetto delle seguenti procedure urbanistiche:

- Concessioni edilizie in sanatoria numeri 79 e 80 in data 08.06.1996, per modifiche e trasformazioni urbanistiche;
- abitabilità dei singoli appartamenti agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montaione, permessi n. 3 e 4 rilasciati in data 19 gennaio 1997;
- pratica prot. 06867 del 30.07.2004 relativa al fabbricato denominato "B", volta a ottenere l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura, (pratica SUAP n. 60/2004), il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione perchè la pratica manca di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011.
- il fabbricato, il terreno pertinenziale e quello destinato a strada, hanno la destinazione di piano, secondo il Regolamento edilizio approvato con delibera

carlo bellotta architetto

C.C. n. 18 del 28.03.2014 e redatto in coordinamento tra il Comune di Gambassi Terme e il Comune di Montaione:

Zona "S.3" - complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive. Sono consentiti gli interventi M (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

La particella catastale 55 del foglio di mappa 33, è soggetta a "Tipo di intervento II", che ammettono interventi a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 come modificato dal DPR 06 giugno 2001 N. 380, con le seguenti precisazioni:

agli interventi di cui sopra dell'art. 31 L. 457/78, corrispondono le categorie di intervento di cui all'art. 64 del Regolamento Urbanistico, M (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio). RSF (restauro scientifico e fisiologico), RRC (restauro e risanamento conservativo), RE (ristrutturazione edilizia), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, corrisponde con la documentazione agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montaione.

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare risultava occupato da "....." (allegato sub "9")

- Confini -

proprietà, proprietà, via Alberi, s.s.a.

- Dati Catastali -

carlo bellotta architetto

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 55, Subalterno 300, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 309,87, via Alberi, piano T-1, non correttamente intestato a "..... con sede in - C.F.- proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F.proprietà per intero".

Da una verifica della documentazione agli atti e dopo aver eseguito un sopralluogo all'immobile oggetto del presente Lotto "2", è stato rilevato quanto segue:

agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, il bene di cui al presente Lotto "2", risulta erroneamente descritto nell'atto di provenienza e nella relativa nota di trascrizione come Sub 300, classato con scheda 38802/96, invece che abbinato in consultazione planimetrica alla scheda 38801/96; si rileva che la scheda 38801/96 è abbinata come planimetria erroneamente al Sub 301.

Pertanto in data 23 Dicembre 2014, il sottoscritto CTU ha presentato all'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, istanza di rettifica fabbricati - prot. n. 206725/2014 (allegato sub "10").

In data 11 Febbraio 2015, l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, ha risposto con lettera - prot. n. 23088:

"con la presente si comunica, a seguito di verifiche effettuate, che sussistono problemi di identificazione inerenti l'atto del 30/11/2001 notaio Fabrizio Riccardo rep. 23923, relative ai beni in oggetto (istanza n. 206725/2014 relativa

all'unità immobiliare posta in Comune di Montaione ed identificata al Foglio 33 particella 55
Via G.L. Spontini, 62 – 50144 Firenze – Tel./Fax 055.355624 – cell. 339.6592808
carlo.bellotta@pec.architettilfirenze.it - carlobellotta@libero.it

carlo bellotta architetto

sub 300, 301 e 302). Occorrerà quindi che la Parte intervenga sull'atto predetto affinché, successivamente, si possano rettificare i dati catastali."

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "7"- "10"- "11").

- DESCRIZIONE -

Trattasi di una unità immobiliare costituita da un appartamento a destinazione civile abitazione, ubicata nel Comune di Montaione - Frazione Alberi, Località Sorripa, posta al piano primo e ultimo di un piccolo fabbricato posizionato a destra salendo la via Alberi.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terreno e piano primo sul lato di via Alberi e un terzo piano soffitta, sul retro dell'immobile in proprietà a una seconda unità immobiliare. Il fabbricato è composto da quattro appartamenti a destinazione residenziale e ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista, con tramezzature interne sempre in muratura.

L'appartamento di cui al presente "Lotto 2" ha eccesso da via Alberi, dalla striscia di terreno adibita a strada in quota comproprietaria pari a 4/9 e gravata di servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi confinanti (Catasto Terreni - Foglio 33, particella 225 di centiare 70, senza reddito). Da quest'ultima, per mezzo di una scala esterna in pietra a comune con altra unità immobiliare, si accede salendo a fine rampa sulla destra, al bene oggetto di esecuzione. La porta di accesso all'appartamento è in tavolato di legno massello rustico, riparata da una

carlo bellotta architetto

tettoia formata da travicelli, pianelle e coppi posta a protezione del pianerottolo finale della scala esterna (fotografie n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 21).

L'appartamento misura una superficie netta totale di mq 55,00 circa ed è composto da tre vani compresa cucina, oltre bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala posto al piano terra di mq 4,20 circa.

Il vano cucina è munito di ampio camino a legna con cappa aspirante, formato da mattoni pieni a vista e trave in legno. Le porte interne che separano i vani componenti l'appartamento, sono tutte in legno massello; gli infissi esterni in legno e vetri, sono provvisti di scuri in tavolato di abete.

L'altezza media interna dei vani misura m 2,85 con soffitti inclinati e composti da travi, travicelli e pianelle a vista; il piano di calpestio è in mattoni di cotto di dimensioni cm 25 x 13.

Il bagno-w.c. è provvisto di lavabo, bidet, w.c. e ampia doccia a pavimento finestrata, con rubinetteria ad erogazione di acqua calda e fredda.

(fotografie n. 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37).

- Impianti Tecnologici -

L'immobile oggetto d'esecuzione di cui al presente Lotto "2", è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - l'appartamento risulta sprovvisto della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte";
2. impianto idrico - l'intero edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda, è garantita da una caldaia dell'Azienda "residence", con terminali di erogazione

carlo bellotta architetto

a radiatori in alluminio. La caldaia a parete è collocata nel sottoscala di proprietà del Lotto "2" (fotografie n. 39 - 40 - 41 - 42).

Prestazione Energetica Edifici residenziali

La classe energetica globale dell'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come da Attestato di Prestazione Energetica, contiene le seguenti caratteristiche:

- Categoria di Consumo di calore - Edificio di Classe: **G** ;
- Indice di prestazione energetica propria dell'appartamento: **364,42 KWh/m2 anno**;
- Prestazione Energetica Raggiungibile: **353,49 KWh/m2 anno**.

Una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inoltrata all'indirizzo telematico "certificazione-energetica@regione.toscana.it" in data 12.03.2015 e una seconda copia inoltrata all' indirizzo telematico "comune.montaione@postacert.toscana.it", in data 12 marzo 2015 (Allegati Sub "5", Sub "6" e Sub "7").

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, comprensive delle parti a comune. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie,

carlo bellotta architetto

tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno, della zona a destinazione rurale/residenziale/ricettiva nella quale è ubicato l'immobile e della presenza del servizio di strade che lo collegano con il resto del territorio.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: Montaione

Fascia/Zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Stato Conservativo: Normale

a.1) – Stima dell'Immobile - Prezzo attuale di mercato

- unità immobiliare posta al piano primo, comprensiva di parti comuni di cui al

Lotto "2":

prezzo unitario a mq Euro 2.000,00, per l'appartamento

prezzo unitario a mq Euro 1.000,00, per il ripostiglio sottoscala

a.1) - Superficie netta appartamento mq 55,00 circa

Stima: mq 55,00 x € 2.000,00 = **Euro 110.000,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.2) - Superficie utile a destinazione ripostiglio sottoscala mq. 04,20 circa

Stima: mq 04,20 x € 1.000,00 = **Euro 4.200,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.3) – Totale stima:

€ 110.000,00 (stima appartamento) + € 4.200,00 (stima ripostiglio sottoscala) =

€ 114.200,00

carlo bellotta architetto

a.4 –Prezzo base d'asta

il prezzo base d'asta dell'immobile viene stimato decurtando il 10% dalla stima di cui al precedente punto *a.3*), pertanto si otterrà:

€ 114.200,00 - 10% = **Euro 102.780,00** che si conviene arrotondare a **Euro 102.000,00 (centoduemila,00).**

LOTTO N. 3

- Accertamento della proprietà -

Porzione di fabbricato e più precisamente appartamento adibito a civile abitazione di cui al presente Lotto "3", ubicato nel Comune di Montaione (Firenze), Frazione Alberi, Località Sorripa - Piano terreno con accesso indipendente dal resede a comune, composto da tre vani compresa cucina oltre piccolo bagno, disimpegno e ripostiglio con accesso esterno (Allegato sub "12", elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati).

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate di cui la prima, provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, ha un ampio spazio mattonellato circostante e prato all'inglese e la seconda, riempita di terra con piantagione di ortaggi.

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 33, particella 224, con sub 500, l'appartamento e sub 503, il resede con sovrastanti piscine e laghetto artificiale a comune dei sub 500, 501 e 502 sempre della p.lla 224.

carlo bellotta architetto

Il bene è pervenuto a, con sede in via, beni in proprietà per intero, con atto Notaio in Castelfiorentino iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, Dott. Fabrizio Riccardo Frediani, stipulato in Castelfiorentino (FI), via della Costituente n. 4, atto del 30 Novembre 2001 - Rep. N. 23923, Numero 10904 di Raccolta e registrato a Empoli il 18 Dicembre 2001 al n. 2982 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 Dicembre 2001 al n. 5947 - R.P..

A carico di “.....” C.F., con sede in via, il bene oggetto della presente stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizioni -

- **Trascrizione numero 5947 R.P. del 05.12.2001** – atto di vendita Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23.923 a favore della Società "....." contro nat. a il, in regime di separazione dei beni, nat. a il, in regime di separazione dei beni e nat. a il, in regime di separazione dei beni, ciascuno per la quota di 1/3.
- A favore di, e, come sopra generalizzati, risultano le seguenti Trascrizioni:
- **Trascrizione numero 2052 R.P. del 12.05.1988** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Castagna in data 16.03.1988 - Rep. n. 20.285 con il quale (comunione dei beni), (separazione dei beni), (separazione dei beni) e nat. a il separazione dei beni), quota di comproprietà indivisa pari a 1/4,

carlo bellotta architetto

- in primo luogo: acquisto dalla Società "..... di S.N.C." porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1, con annesso ripostiglio sottoscala), locale di sgombro (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T), fabbricato rurale senza redditi (NCT - Foglio 33, Part. 55 di mq 230) e appezzamento di terreno agricolo di mq 18.430 (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520);
- in secondo luogo acquisto dai Sigg. nat. a ilenat. a il, regime di comunione di beni, appezzamento di terreno agricolo con sovrastante piccolo edificio di un solo piano fuori terra destinato ad annesso agricolo di mq 1.730 (NCT - Foglio 33, Part. 155 di mq 1.310 - Part. 224 di mq 420);
- **Trascrizione numero 5867 R.P. del 28.12.1990** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Gustavo Cammuso in data 10.12.1990 - Rep. n. 9.275/1.928, con il quale, e, acquistavano da quota di proprietà indivisa pari a 1/4 su porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1), piccolo ripostiglio ubicato sotto la scala esterna, (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T) e appezzamento di terreno agricolo di mq 20.160 con sovrastante piccolo edificio di vecchissima costruzione (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520; 155 di mq 1.310; 224 di mq 420);
- **Trascrizione numero 2264 R.P. del 25.05.1988** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 05.05.1988 - Rep. n. 20.686, con il quale nat. ail, ha prestato il proprio consenso a favore di, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a

carlo bellotta architetto

una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnato a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 2831 R.P. del 01.07.1989** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 03.06.1989 - Rep. n. 23.929, con il quale nat. a il, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con,terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnata a rispettare la maggiore distanza dal Confine,,..... e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;
- **Trascrizione numero 5561 R.P. del 20.11.2012** - Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Sezione di Empoli del Tribunale di Firenze in data 04. 11.2012 - n. 2584/2012 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino- Firenze).

- Iscrizioni -

- **Iscrizione numero 1704 R.P. del 05.12.2001 - ipoteca volontaria** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23924, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro

carlo bellotta architetto

".....", per la somma complessiva di Euro 700.000,00 (lire 1.355.389.000) di cui Euro 350.000,00 (lire 677.694.500) di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);

- **Iscrizione numero 243 R.P. del 05.02.2005 - ipoteca volontaria iscritta -** nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 31.01.2005 - Rep. n. 26959/13065, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);

- **Iscrizione numero 408 R.P. del 07.03.2008 - ipoteca volontaria iscritta -** nascente da atto di mutuo Notaio Stella Bartoletti del 03.03.2008 - Rep. n. 25248/9746, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503).

- Situazione Urbanistica -

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di Esecuzione, è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e alla data anteriore al 1942.

carlo bellotta architetto

Successivamente il fabbricato nel quale sono ubicati i tre appartamenti di cui ai Lotti "3", "4" e "5" e l'area pertinenziale, il Comune di Montaione ha rilasciato i seguenti provvedimenti concessori:

- concessione edilizia n. 80 rilasciata in data 13.05.1988 e successiva variante con concessione edilizia n. 41 del 05.03.1992 (ristrutturazione del fabbricato);
- Concessioni edilizie in sanatoria numero 108 del 24.05.1989 (realizzazione di prima piscina);
- concessione edilizia n. 28 del 14.02.1992 (realizzazione di seconda piscina);
- concessione edilizia n. 93/003 del 14.01.1993 e successiva variante con concessione edilizia n. 95/65 del 04.07.1995 (realizzazione impianto alimentazione piscine);
- pratica prot. 06866 del 30.07.2004 relativa al fabbricato denominato "A", volta a ottenere l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura, (pratica SUAP n. 60/2004), il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione perchè la pratica manca di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011;
- la Commissione Edilizia in data 29.12.1988 ha espresso parere favorevole con Concessione a Sanatoria n. 8 per la piscina ma al momento la pratica non risulta reperibile nell'archivio del Comune di Montaione.
- il fabbricato, il terreno pertinenziale e quello destinato a strada, hanno la destinazione di piano, secondo il Regolamento edilizio approvato con delibera C.C. n. 18 del 28.03.2014 e redatto in coordinamento tra il Comune di Gambassi Terme e il Comune di Montaione:

Zona "S.3" - complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze.

carlo bellotta architetto

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive. Sono consentiti gli interventi M (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, corrisponde con la documentazione agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montaione.

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare risultava occupato da "....." (allegato sub "13", cerchiata in giallo)

- Confini -

proprietà, proprietà, stessa proprietà, s.s.a.

- Dati Catastali -

- All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 500, Categoria A/8, Classe I, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 755,32, via Alberi, piano T, intestato a "..... con sede in - C.F.- proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "12"- "14").

carlo bellotta architetto

- All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, il resede pertinenziale con sovrastante laghetto artificiale e due piscine a comune con i sub 500, 501 e 502, della particella 224, figura nel Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 503, via Alberi, piano T, bene non censibile (allegati sub "15", visura per immobile - "16" - "17", elaborati planimetrici).

- DESCRIZIONE -

Trattasi di una unità immobiliare costituita da un appartamento a destinazione civile abitazione, ubicata nel Comune di Montaione - Frazione Alberi, Località Sorripa, posta al piano terreno di un piccolo fabbricato posizionato a sinistra salendo la via Alberi, inserito in un nucleo abitato.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli piano terreno e piano primo ed è composto da tre appartamenti a destinazione residenziale.

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate.

La prima piscina è provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, con ampio spazio mattonellato circostante e prato all'inglese (foto n. 106, 107, 108); la seconda piscina non è più visibile, perché riempita di terra con sovrastante piantagione di ortaggi (foto n. 114, 115, 116, 117).

Il fabbricato ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista ristuccate con malta in tono chiaro e con grosse estensioni a intonaco finito; tramezzature interne sempre in muratura e cemento, tetto con

carlo bellotta architetto

struttura in laterizio armato con manto di copertura in coppi e tegole tradizionali Toscani e gronde in legno.

Si accede all'appartamento di cui al presente "Lotto 3" da via Alberi e da quest'ultima, dopo aver attraversato una parte dell'area di pertinenza a comune posta a sinistra guardando la facciata del fabbricato da detta via, si incontra l'ingresso dell'appartamento, serrato da un portellone in tavolato di legno massello e porta finestra in legno e vetri (fotografie n. 43 - 44 - 45- 46- 47- 48- 49 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - n119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124).

L'appartamento misura una superficie netta totale di mq 50,00 circa ed è composto da tre vani compresa cucina, oltre bagno, disimpegno e ripostiglio con accesso esterno.

La zona soggiorno e camera da letto risultano poste a quota + 0.20 rispetto alla zona ingresso, cucina e bagno.

L'altezza dei vani risulta: disimpegno, cucina e bagno, m 2.80; soggiorno e camera letto, m 2.70.

Una parete del vano cucina e una piccola del vano disimpegno, sono in pietra faccia a vista così come tre piccole aree di una porzione di parete della camera letto.

Le porte interne che separano i vani componenti l'appartamento, sono tutte in legno massello; gli infissi esterni in legno e vetri, sono provvisti di scuri in tavolato di abete; il piano di calpestio è in mattonelle di cotto di dimensioni cm 30 x 30.

Il bagno-w.c. con finestra, è fornito di lavabo, bidet, w.c. e doccia angolare, con rubinetteria ad erogazione di acqua calda e fredda.

carlo bellotta architetto

(fotografie n. 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 67).

- Impianti Tecnologici -

L'immobile oggetto d'esecuzione di cui al presente Lotto "3", è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - l'appartamento risulta sprovvisto della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte";
2. impianto idrico - l'intero edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda è garantita da una caldaia dell'Azienda "RIELLO", con terminali di erogazione a radiatori in alluminio. La caldaia a parete è collocata nel vano ripostiglio con accesso esterno di proprietà del Lotto "3" che serve anche gli appartamenti di cui ai Lotti "4" e "5" (fotografie n. 68 - 69 - 70);
4. il fabbricato è sprovvisto di autorizzazione per lo scarico delle acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura (pratica SUAP n. 60/2004), perché il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione per la mancanza di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011.

Prestazione Energetica Edifici residenziali

La classe energetica globale dell'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come da Attestato di Prestazione Energetica, contiene le seguenti caratteristiche:

- Categoria di Consumo di calore - Edificio di Classe: **G** ;

carlo bellotta architetto

- Indice di prestazione energetica propria dell'appartamento: **355,07**

KWh/m2 anno;

- Prestazione Energetica Raggiungibile: **344,14 KWh/m2 anno.**

Una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inoltrata all'indirizzo telematico "certificazione-energetica@regione.toscana.it" in data 12.03.2015 e una seconda copia inoltrata all' indirizzo telematico "comune.montaione@postacert.toscana.it", in data 12 marzo 2015 (Allegati Sub "5", Sub "6" e Sub "7").

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, comprensive delle parti a comune e del resede pertinenziale di mq 19.800 circa, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate di cui una inesistente e l'altra provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante.

La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno, della zona a destinazione rurale/residenziale/ricettiva nella quale è ubicato l'immobile e della presenza del servizio di strade che lo collegano con il resto del territorio.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

carlo bellotta architetto

Provincia: Firenze

Comune: Montaione

Fascia/Zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Stato Conservativo: Normale

a.1) – Stima dell'Immobile - Prezzo attuale di mercato

- unità immobiliare posta al piano terreno, comprensiva di parti comuni di cui al

Lotto "3":

prezzo unitario a mq Euro 2.300,00

- Superficie netta immobiliare mq 50,00 circa

Stima: mq 50,00 x € 2.300,00 = **Euro 115.000,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.2) –Prezzo base d'asta

il prezzo base d'asta dell'immobile viene stimato decurtando il 10% dalla stima di cui al precedente punto *a.1)*, pertanto si otterrà:

€ 115.800,00 - 10% = **Euro 103.500,00** che si conviene arrotondare a **Euro**

103.000,00 (centotremila,00).

LOTTO N. 4

- Accertamento della proprietà -

Porzione di fabbricato e più precisamente appartamento adibito a civile abitazione di cui al presente Lotto "4", ubicato nel Comune di Montaione (Firenze), Frazione Alberi, Località Sorripa - Piano terreno con accesso

carlo bellotta architetto

indipendente dal resede a comune, composto da due vani compresa cucina oltre piccolo bagno (Allegato sub "18", elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati).

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate di cui la prima, provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, ha un ampio spazio mattonellato circostante e prato all'inglese e la seconda, riempita di terra con sovrastante piantagione di ortaggi.

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 33, particella 224, con sub 501, l'appartamento e sub 503, il resede con sovrastanti piscine e laghetto artificiale a comune anche con i sub 500, 501 e 502 sempre della p.lla 224.

Il bene è pervenuto a, con sede invia, beni in proprietà per intero, con atto Notaio in Castelfiorentino iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, Dott. Fabrizio Riccardo Frediani, stipulato in Castelfiorentino (FI), via della Costituente n. 4, atto del 30 Novembre 2001 - Rep. N. 23923, Numero 10904 di Raccolta e registrato a Empoli il 18 Dicembre 2001 al n. 2982 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 Dicembre 2001 al n. 5947 - R.P..

A carico di "....." C.F., con sede in via, il bene oggetto della presente stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

carlo bellotta architetto

- Trascrizioni -

- **Trascrizione numero 5947 R.P. del 05.12.2001** – atto di vendita Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23.923 a favore della Società "....." contro nat. a il, in regime di separazione dei beni, nat. a il, in regime di separazione dei beni e nat. ail, in regime di separazione dei beni, ciascuno per la quota di 1/3.
- A favore di, e, come sopra generalizzati, risultano le seguenti Trascrizioni:
- **Trascrizione numero 2052 R.P. del 12.05.1988** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Castagna in data 16.03.1988 - Rep. n. 20.285 con il quale (comunione dei beni), (separazione dei beni), (separazione dei beni) enat. ailseparazione dei beni), quota di comproprietà indivisa pari a 1/4,
- in primo luogo: acquisto dalla Società "..... di S.N.C." porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1, con annesso ripostiglio sottoscala), locale di sgombro (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T), fabbricato rurale senza redditi (NCT - Foglio 33, Part. 55 di mq 230) e appezzamento di terreno agricolo di mq 18.430 (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520);
- in secondo luogo acquisto dai Sigg. nat. a ilenat. a il, regime di comunione di beni, appezzamento di terreno agricolo con sovrastante piccolo edificio di un solo piano fuori terra destinato ad annesso agricolo di mq 1.730 (NCT - Foglio 33, Part. 155 di mq 1.310 - Part. 224 di mq 420);

carlo bellotta architetto

- **Trascrizione numero 5867 R.P. del 28.12.1990** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Gustavo Cammuso in data 10.12.1990 - Rep. n. 9.275/1.928, con il quale, e, acquistavano da quota di comproprietà indivisa pari a 1/4 su porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1), piccolo ripostiglio ubicato sotto la scala esterna, (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T) e appezzamento di terreno agricolo di mq 20.160 con sovrastante piccolo edificio di vecchissima costruzione (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520; 155 di mq 1.310; 224 di mq 420);

- **Trascrizione numero 2264 R.P. del 25.05.1988** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 05.05.1988 - Rep. n. 20.686, con il quale nat. ail, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnato a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 2831 R.P. del 01.07.1989** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 03.06.1989 - Rep. n. 23.929, con il quale nat. a il, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con,terreno

carlo bellotta architetto

al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est.
Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnata a rispettare la maggiore distanza dal Confine,,..... e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 5561 R.P. del 20.11.2012 - Pignoramento Immobiliare**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Sezione di Empoli del Tribunale di Firenze in data 04. 11.2012 - n. 2584/2012 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino- Firenze).

- Iscrizioni -

- **Iscrizione numero 1704 R.P. del 05.12.2001 - ipoteca volontaria** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23924, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 700.000,00 (lire 1.355.389.000) di cui Euro 350.000,00 (lire 677.694.500) di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);
- **Iscrizione numero 243 R.P. del 05.02.2005 - ipoteca volontaria iscritta** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 31.01.2005 - Rep. n. 26959/13065, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55,

carlo bellotta architetto

Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);

- **Iscrizione numero 408 R.P. del 07.03.2008 - ipoteca volontaria iscritta -** nascente da atto di mutuo Notaio Stella Bartoletti del 03.03.2008 - Rep. n. 25248/9746, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503).

- Situazione Urbanistica -

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di Esecuzione, è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e alla data anteriore al 1942.

Successivamente il fabbricato nel quale sono ubicati i tre appartamenti di cui ai Lotti "3", "4" e "5" e l'area pertinenziale, il Comune di Montaione ha rilasciato i seguenti provvedimenti concessori:

- concessione edilizia n. 80 rilasciata in data 13.05.1988 e successiva variante con concessione edilizia n. 41 del 05.03.1992 (ristrutturazione del fabbricato);

- Concessioni edilizie in sanatoria numero 108 del 24.05.1989 (realizzazione di prima piscina);

- concessione edilizia n. 28 del 14.02.1992 (realizzazione di seconda piscina);

- concessione edilizia n. 93/003 del 14.01.1993 e successiva variante con concessione edilizia n. 95/65 del 04.07.1995 (realizzazione impianto alimentazione piscine);

carlo bellotta architetto

- Dati Catastali -

- All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 501, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 419,62, via Alberi, piano T, intestato a "..... con sede in - C.F.- proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "18"- "20").

- All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, il resede pertinenziale con sovrastante laghetto artificiale e due piscine a comune con i sub 500, 501 e 502, della particella 224, figura nel Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 503, via Alberi, piano T, bene non censibile (allegati sub "15", visura per immobile - "16" - "17", elaborati planimetrici).

- DESCRIZIONE -

Trattasi di una unità immobiliare costituita da un appartamento a destinazione civile abitazione, ubicata nel Comune di Montaione - Frazione Alberi, Località Sorripa, posta al piano terreno di un piccolo fabbricato posizionato a sinistra salendo la via Alberi, inserito in un nucleo abitato.

carlo bellotta architetto

Il fabbricato si sviluppa su due livelli piano terreno e piano primo ed è composto da tre appartamenti a destinazione residenziale.

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate.

La prima piscina è provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, con ampio spazio mattonellato circostante e prato all'inglese (foto n. 106, 107, 108); la seconda piscina non è più visibile, perché riempita di terra con sovrastante piantagione di ortaggi (foto n. 114, 115, 116, 117).

Il fabbricato ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista ristuccate con malta in tono chiaro e con grosse estensioni a intonaco finito; tramezzature interne sempre in muratura e cemento, tetto con struttura in laterizio armato con manto di copertura in coppi e tegole tradizionali Toscani e gronde in legno.

Si accede all'appartamento di cui al presente "Lotto 4" da via Alberi e da quest'ultima, dopo aver attraversato una parte dell'area di pertinenza a comune posta a sinistra guardando la facciata del fabbricato da detta via, si incontra l'ingresso dell'appartamento posizionato sulla facciata posteriore del fabbricato. L'accesso all'appartamento è serrato da un portellone in tavolato di legno massello e porta finestra in legno e vetri (fotografie n. 38 - 43 - 44 - 45 - 46 - 71 - 72 - 73 - 74).

L'appartamento misura una superficie netta totale di mq 34,00 circa ed è composto da due vani compresa cucina, oltre a piccolo bagno.

L'altezza dei vani è di m. 2,70 dal piano di calpestio.

carlo bellotta architetto

Porzioni di pareti dei vani soggiorno-cucina e camera da letto, sono in pietra e mattoni faccia a vista.

Il soffitto della camera da letto e parte della parete in basso sul lato finestra, presentano vaste aree di umido e distacco d'intonaco, dovuto a infiltrazioni provenienti dalla terrazza sovrastante, per il soffitto e umidità di risalita, per la parete.

Le porte interne che separano i vani componenti l'appartamento, sono tutte in legno massello; gli infissi esterni in legno e vetri, sono provvisti di scuri in tavolato di abete; il piano di calpestio è in mattonelle di cotto di dimensioni cm 30 x 30.

Il bagno-w.c. con finestra, è fornito di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia angolare, con rubinetteria ad erogazione di acqua calda e fredda.

(fotografie n. 75 - 76- 77- 78 -79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - n119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124).

- Impianti Tecnologici -

L'immobile oggetto d'esecuzione di cui al presente Lotto "4", è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - l'appartamento risulta sprovvisto della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte";
2. impianto idrico - l'intero edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda è garantita da una caldaia dell'Azienda "RIELLO", con terminali di erogazione a radiatori in alluminio. La caldaia a parete è collocata nel vano ripostiglio con

carlo bellotta architetto

accesso esterno di proprietà del Lotto "3" che serve anche gli appartamenti di cui al presente Lotto "4" e successivo Lotto "5" (fotografie n. 68 - 69 - 70);

4. il fabbricato è sprovvisto di autorizzazione per lo scarico delle acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura (pratica SUAP n. 60/2004), perché il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione per la mancanza di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011.

Prestazione Energetica

Edifici residenziali

La classe energetica globale dell'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come da Attestato di Prestazione Energetica, contiene le seguenti caratteristiche:

- Categoria di Consumo di calore - Edificio di Classe: **G** ;
- Indice di prestazione energetica propria dell'appartamento: **424,58 KWh/m2 anno**;
- Prestazione Energetica Raggiungibile: **415,30 KWh/m2 anno**.

Una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inoltrata all'indirizzo telematico "certificazione-energetica@regione.toscana.it" in data 12.03.2015 e una seconda copia inoltrata all' indirizzo telematico "comune.montaione@postacert.toscana.it", in data 15 marzo 2015 (Allegati Sub "20.b", Sub "20.c" e Sub "20.d").

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato,

carlo bellotta architetto

in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, comprensive delle parti a comune e del resede pertinenziale di mq 19.800 circa, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrato di cui una inesistente e l'altra provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante.

La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno, della zona a destinazione rurale/residenziale/ricettiva nella quale è ubicato l'immobile e della presenza del servizio di strade che lo collegano con il resto del territorio.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: Montaione

Fascia/Zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Stato Conservativo: Normale

a.1) – Stima dell'Immobile - Prezzo attuale di mercato

- unità immobiliare posta al piano terreno, comprensiva di parti comuni di cui al

Lotto "4":

prezzo unitario a mq Euro 2.300,00

- Superficie netta immobiliare mq 34,00 circa

carlo bellotta architetto

Stima: mq 34,00 x € 2.300,00 = **Euro 78.200,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.2) –Prezzo base d’asta

il prezzo base d’asta dell’immobile viene stimato decurtando il 10% dalla stima di cui al precedente punto *a.1)*, pertanto si otterrà:

€ 78.200,00 - 10% = **Euro 70.380,00** che si conviene arrotondare a **Euro 70.000,00 (settantamila,00).**

LOTTO N. 5

- Accertamento della proprietà -

Porzione di fabbricato e più precisamente appartamento adibito a civile abitazione di cui al presente Lotto "5", ubicato nel Comune di Montaione (Firenze), Frazione Alberi, Località Sorripa - Piano primo e ultimo, con accesso indipendente dal resede a comune e vano scala esclusivo, composto da due vani compresa cucina oltre bagno e terrazza (Allegato sub "21", elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell’Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati).

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate di cui la prima, provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, ha un ampio spazio mattonellato circostante e prato all’inglese e la seconda, riempita di terra con sovrastante piantagione di ortaggi.

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione nel foglio di mappa 33, particella 224, con sub 502, l'appartamento e

carlo bellotta architetto

sub 503, il resede con sovrastanti piscine e laghetto artificiale a comune con i sub 500, 501 e 502 sempre della p.lla 224.

Il bene è pervenuto a, con sede in, beni in proprietà per intero, con atto Notaio in Castelfiorentino iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, Dott. Fabrizio Riccardo Frediani, stipulato in Castelfiorentino (FI), via della Costituente n. 4, atto del 30 Novembre 2001 - Rep. N. 23923, Numero 10904 di Raccolta e registrato a Empoli il 18 Dicembre 2001 al n. 2982 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 Dicembre 2001 al n. 5947 - R.P..

A carico di "....." C.F. con sede in via, il bene oggetto della presente stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizioni -

- **Trascrizione numero 5947 R.P. del 05.12.2001** – atto di vendita Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 - Rep. n. 23.923 a favore della Società "....." contro nat. a il, in regime di separazione dei beni, nat. a il, in regime di separazione dei beni e nat. ail, in regime di separazione dei beni, ciascuno per la quota di 1/3.
- A favore di, e, come sopra generalizzati, risultano le seguenti Trascrizioni:
- **Trascrizione numero 2052 R.P. del 12.05.1988** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Castagna in data 16.03.1988 - Rep. n. 20.285 con il quale (comunione dei beni), (separazione dei

carlo bellotta architetto

- beni), (separazione dei beni) enat. ail
.....separazione dei beni), quota di comproprietà indivisa pari a 1/4,
- in primo luogo: acquisto dalla Società "..... di S.N.C." porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1, con annesso ripostiglio sottoscala), locale di sgombro (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T), fabbricato rurale senza redditi (NCT - Foglio 33, Part. 55 di mq 230) e appezzamento di terreno agricolo di mq 18.430 (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520);
 - in secondo luogo acquisto dai Sigg. nat. a ilenat. a il, regime di comunione di beni, appezzamento di terreno agricolo con sovrastante piccolo edificio di un solo piano fuori terra destinato ad annesso agricolo di mq 1.730 (NCT - Foglio 33, Part. 155 di mq 1.310 - Part. 224 di mq 420);
 - **Trascrizione numero 5867 R.P. del 28.12.1990** – relativa ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Gustavo Cammuso in data 10.12.1990 - Rep. n. 9.275/1.928, con il quale, e, acquistavano da quota di comproprietà indivisa pari a 1/4 su porzione di fabbricato urbano, appartamento (Foglio 33, Part. 55, Sub 2, piano 1), piccolo ripostiglio ubicato sotto la scala esterna, (Foglio 33, Part. 55, Sub 3, piano T) e appezzamento di terreno agricolo di mq 20.160 con sovrastante piccolo edificio di vecchissima costruzione (NCT - Foglio 33, dalle particelle: 63 di mq 5.910; 64 di mq 12.520; 155 di mq 1.310; 224 di mq 420);
 - **Trascrizione numero 2264 R.P. del 25.05.1988** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 05.05.1988 - Rep. n. 20.686, con il quale nat. ail, ha prestato il proprio consenso a

carlo bellotta architetto

favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnato a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 2831 R.P. del 01.07.1989** – relativa a scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 03.06.1989 - Rep. n. 23.929, con il quale nat. a il, ha prestato il proprio consenso a favore di,, e, per l'ampliamento del fabbricato di proprietà degli stessi Foglio 33, Part. 224 sulle fiancate est e ovest a una distanza minore di m 5 dal confine con, terreno al NCT - Foglio 33 , Part. 56 e 57 fiancata ovest e Part. 52, fiancata est. Qualora dovesse edificare sul terreno di sua proprietà si è impegnata a rispettare la maggiore distanza dal Confine,, e, onde rispettare la distanza fra i fabbricati;

- **Trascrizione numero 5561 R.P. del 20.11.2012** - Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Sezione di Empoli del Tribunale di Firenze in data 04. 11.2012 - n. 2584/2012 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino- Firenze).

- Iscrizioni -

- **Iscrizione numero 1704 R.P. del 05.12.2001 - ipoteca volontaria** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30.11.2001 -

carlo bellotta architetto

Rep. n. 23924, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 700.000,00 (lire 1.355.389.000) di cui Euro 350.000,00 (lire 677.694.500) di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);

- **Iscrizione numero 243 R.P. del 05.02.2005 - ipoteca volontaria iscritta** - nascente da atto di mutuo Notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 31.01.2005 - Rep. n. 26959/13065, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503 oltre altri beni);

- **Iscrizione numero 408 R.P. del 07.03.2008 - ipoteca volontaria iscritta** - nascente da atto di mutuo Notaio Stella Bartoletti del 03.03.2008 - Rep. n. 25248/9746, a favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CAMBIANO (Castelfiorentino - Firenze) - C.F. 00657440483, contro ".....", per la somma complessiva di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 di Capitale - (Catasto Fabbricati - Foglio 33: Part. 55, Sub. 302; Part. 55, Sub 300; Part. 224, Sub 500; Part. 224, Sub 501; Part. 224, Sub 502; Part. 224, Sub 503).

carlo bellotta architetto

- Situazione Urbanistica -

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di Esecuzione, è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e alla data anteriore al 1942.

Successivamente il fabbricato nel quale sono ubicati i tre appartamenti di cui ai Lotti "3", "4" e "5" e l'area pertinenziale, il Comune di Montaione ha rilasciato i seguenti provvedimenti concessori:

- concessione edilizia n. 80 rilasciata in data 13.05.1988 e successiva variante con concessione edilizia n. 41 del 05.03.1992 (ristrutturazione del fabbricato);

- Concessioni edilizie in sanatoria numero 108 del 24.05.1989 (realizzazione di prima piscina);

- concessione edilizia n. 28 del 14.02.1992 (realizzazione di seconda piscina);

-concessione edilizia n. 93/003 del 14.01.1993 e successiva variante con concessione edilizia n. 95/65 del 04.07.1995 (realizzazione impianto alimentazione piscine);

- pratica prot. 06866 del 30.07.2004 relativa al fabbricato denominato "A", volta a ottenere l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura, (pratica SUAP n. 60/2004), il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione perchè la pratica manca di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011;

- la Commissione Edilizia in data 29.12.1988 ha espresso parere favorevole con Concessione a Sanatoria n. 8 per la piscina ma al momento la pratica non risulta reperibile nell'archivio del Comune di Montaione.

- il fabbricato, il terreno pertinenziale e quello destinato a strada, hanno la destinazione di piano, secondo il Regolamento edilizio approvato con delibera

carlo bellotta architetto

C.C. n. 18 del 28.03.2014 e redatto in coordinamento tra il Comune di Gambassi Terme e il Comune di Montaione:

Zona "S.3" - complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive. Sono consentiti gli interventi M (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), REV (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, corrisponde con la documentazione agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montaione.

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare risultava occupato da "....." (allegato sub "22")

- Confini -

proprietà, proprietà, stessa proprietà, s.s.a.

- Dati Catastali -

- All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 502, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 419,62, via Alberi, piano 1, intestato a "..... con sede in - C.F.- proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F.- proprietà per intero".

carlo bellotta architetto

La planimetria catastale agli atti dell’Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "21"- "23").

- All’Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, il resede pertinenziale con sovrastante laghetto artificiale e due piscine a comune con i sub 500, 501 e 502, della particella 224, figura nel Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 503, via Alberi, piano T, bene non censibile (allegati sub "15", visura per immobile - "16" - "17", elaborati planimetrici).

- DESCRIZIONE -

Trattasi di una unità immobiliare costituita da un appartamento a destinazione civile abitazione, ubicata nel Comune di Montaione - Frazione Alberi, Località Sorripa, posta al piano primo di un piccolo fabbricato posizionato a sinistra salendo la via Alberi, inserito in un nucleo abitato.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli piano terreno e piano primo ed è composto da tre appartamenti a destinazione residenziale.

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate.

La prima piscina è provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, con ampio spazio mattonellato circostante e prato all’inglese (foto n. 106, 107, 108); la seconda piscina non è più visibile, perché riempita di terra con sovrastante piantagione di ortaggi (foto n. 114, 115, 116, 117).

carlo bellotta architetto

Il fabbricato ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista rusticate con malta in tono chiaro e con grosse estensioni a intonaco finito; tramezzature interne sempre in muratura e cemento, tetto con struttura in laterizio armato con manto di copertura in coppi e tegole tradizionali Toscani e gronde in legno.

Si accede all'appartamento di cui al presente "Lotto 5" da via Alberi, dopo aver attraversato un breve tratto di area pertinenziale a comune con gli altri appartamenti e aver intrapreso una prima rampa di scale esterna e una seconda rampa di scale interna di proprietà esclusive.

Le due rampe di scale sono separate da un portoncino in legno massello e vetri, tinteggiato con coppale. Le due rampe di scale hanno superfici di calpestio in mattonelle di cotto di dimensioni cm 30 x 30 (fotografie n. 43 - 44 - 48 - 74 - 89 - 90 - 91 - 92 - 95).

L'appartamento misura una superficie netta totale di mq 37,00 circa oltre mq 18,00 circa di terrazza ed è composto da due vani compresa cucina, oltre bagno.

L'altezza dei vani è di m. 3,00 dal piano di calpestio.

Le porte interne che separano i vani componenti l'appartamento, sono tutte in legno massello; gli infissi esterni in legno e vetri, sono provvisti di scuri in tavolato di abete; il piano di calpestio è in mattonelle di cotto di dimensioni cm 30 x 30.

Il bagno-w.c. con finestra, è fornito di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia angolare, con rubinetteria ad erogazione di acqua calda e fredda.

La terrazza di mq 18,00 circa, ha affaccio sul resede di pertinenza a comune con gli altri due appartamenti, è delimitata da muretto basso munito di battiscopa e sormontato da mattonelle in cotto con barre in legno sorrette da struttura portante

carlo bellotta architetto

in ferro; il piano di calpestio è in mattonelle di cotto di dimensioni cm 30 x 30 (fotografie n. 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - n119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124).

- Impianti Tecnologici -

L'immobile oggetto d'esecuzione di cui al presente Lotto "4", è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - l'appartamento risulta sprovvisto della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte";
2. impianto idrico - l'intero edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda è garantita da una caldaia dell'Azienda "RIELLO", con terminali di erogazione a radiatori in alluminio. La caldaia a parete è collocata nel vano ripostiglio con accesso esterno di proprietà del Lotto "3" che serve anche gli appartamenti di cui al presente Lotto "4" e successivo Lotto "5" (fotografie n. 68 - 69 - 70);
4. il fabbricato è sprovvisto di autorizzazione per lo scarico delle acque reflue domestiche al di fuori della pubblica fognatura (pratica SUAP n. 60/2004), perché il Comune di Montaione non ha rilasciato autorizzazione per la mancanza di documentazione integrativa richiesta nell'anno 2011.

Prestazione Energetica Edifici residenziali

La classe energetica globale dell'edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come da Attestato di Prestazione Energetica, contiene le seguenti caratteristiche:

- Categoria di Consumo di calore - Edificio di Classe: **G** ;

carlo bellotta architetto

- Indice di prestazione energetica propria dell'appartamento: **570,05 KWh/m2 anno**;

- Prestazione Energetica Raggiungibile: **560,78 KWh/m2 anno**.

Una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inoltrata all'indirizzo telematico "certificazione-energetica@regione.toscana.it" in data 12.03.2015 e una seconda copia inoltrata all' indirizzo telematico "comune.montaione@postacert.toscana.it", in data 12 marzo 2015 (Allegati Sub "24.b", Sub "24.c" e Sub "24.d").

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, comprensive delle parti a comune e del resede pertinenziale di mq 19.800 circa, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate di cui una inesistente e l'altra provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante.

La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno, della zona a destinazione rurale/residenziale/ricettiva nella quale è ubicato l'immobile e della presenza del servizio di strade che lo collegano con il resto del territorio.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

carlo bellotta architetto

Provincia: Firenze

Comune: Montaione

Fascia/Zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Stato Conservativo: Normale

a.1) – Stima dell'Immobile - Prezzo attuale di mercato

- unità immobiliare posta al piano primo, comprensiva di parti comuni di cui al

Lotto "5":

prezzo unitario a mq Euro 2.400,00, per l'appartamento

prezzo unitario a mq Euro 1.300,00, per la terrazza

a.1) - Superficie netta appartamento mq 37,00 circa

Stima: mq 37,00 x € 2.400,00 = **Euro 88.800,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.2) - Superficie utile a destinazione terrazza mq. 18,00 circa

Stima: mq 18,00 x € 1.300,00 = **Euro 23.400,00** (Prezzo attuale di mercato)

a.3) – Totale stima:

€ 88.800,00 (stima appartamento) + € 23.400,00 (stima terrazza) = €

112.200,00

a.4) –Prezzo base d'asta

il prezzo base d'asta dell'immobile viene stimato decurtando il 10% dalla stima di cui al precedente punto *a.3)*, pertanto si otterrà:

€ 112.200,00 - 10% = **Euro 100.980,00** che si conviene arrotondare a **Euro**

100.000,00 (centomila,00).

carlo bellotta architetto

RIEPILOGO

Trattasi di due fabbricati per civile abitazione fabbricato "A" e fabbricato "B", entrambi ubicati nel Comune di Montaione (FI), Frazione Alberi, località SORRIPA, in via Alberi e rispettivamente posizionati a destra e a sinistra salendo la suddetta via; entrambi i fabbricati fanno parte di un piccolo nucleo abitativo.

Il fabbricato denominato "A" è composto da quattro unità immobiliari di cui due, Lotto "1" e Lotto "2", sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Il fabbricato denominato "B" è composto da tre unità immobiliari, Lotto "3", Lotto "4" e Lotto "5", oggetto di esecuzione immobiliare.

1) - Fabbricato "A" -

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terreno e piano primo sul lato di via Alberi e un terzo piano soffitta, sul retro dell'immobile; è composto da quattro appartamenti a destinazione residenziale e ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista, con tramezzature interne sempre in muratura e laterizio (fotografie n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10).

- 1.1) - Lotto "1" -

Monocale di superficie lorda totale mq 23,50 circa, composto da zona soggiorno, zona cottura e bagno-w.c e di altezza m3,00.

Le zone soggiorno e cottura sono divise tra loro da un ampio arco a mattoni pieni e il soffitto della zona cottura, presenta una bella volta a crociera strutturata anch'essa da mattoni pieni faccia a vista (fotografie n. 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20).

carlo bellotta architetto

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito nel Foglio di mappa 33, Particella 55, Subalterno 302, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39, via Alberi, piano T, intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038803 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "1"- "2"- "3").

Il più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione abitativa comprensivo delle parti a comune di cui al presente Lotto "1", in considerazione delle condizioni descritte in perizia, è stato valutato secondo il metodo sintetico di stima.

Applicando una quotazione di Euro/mq 1.800,00 per la superficie del monolocale di mq 23,50 lordi circa, si determina una stima complessiva del valore di mercato di € **Euro 42.300,00** dalla quale stima, decurtando il 10% in funzione del prezzo base d'asta, si otterrà una stima finale dell'immobile di **Euro 38.070,00** che si conviene arrotondare a **Euro 38.000,00 (trentottomila,00)**.

- 1.2) - Lotto "2" -

Appartamento di superficie netta totale mq 55,00 circa, composto da tre vani compresa cucina, oltre bagno-w.c., disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala posto al piano terra di mq 4,20 circa.

carlo bellotta architetto

Il vano cucina è munito di ampio camino a legna con cappa aspirante, formato da mattoni pieni a vista e trave in legno.

L'altezza media interna dei vani misura m 2,85 con soffitti inclinati e composti da travi, travicelli e pannelle a vista; il piano di calpestio è in mattoni di cotto di dimensioni cm 25 x 13 (fotografie n. 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37).

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 55, Subalterno 300, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 309,87, via Alberi, piano T-1, non correttamente intestato a ".....con sede in - C.F. - proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F.proprietà per intero".

Da una verifica della documentazione agli atti e dopo aver eseguito un sopralluogo all'immobile oggetto del presente Lotto "2", è stato rilevato quanto segue:

agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, il bene di cui al presente Lotto "2", risulta erroneamente descritto nell'atto di provenienza e nella relativa nota di trascrizione come Sub 300, classato con scheda 38802/96, invece che abbinato in consultazione planimetrica alla scheda 38801/96; si rileva che la scheda 38801/96 è abbinata come planimetria erroneamente al Sub 301.

carlo bellotta architetto

Pertanto in data 23 Dicembre 2014, il sottoscritto CTU ha presentato all'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, istanza di rettifica fabbricati - prot. n. 206725/2014 (allegato sub "10").

In data 11 Febbraio 2015, l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, ha risposto con lettera - prot. n. 23088:

"con la presente si comunica, a seguito di verifiche effettuate, che sussistono problemi di identificazione inerenti l'atto del 30/11/2001 notaio Fabrizio Riccardo rep. 23923, relative ai beni in oggetto (istanza n. 206725/2014 relativa all'unità immobiliare posta in Comune di Montaione ed identificata al Foglio 33 particella 55 sub 300, 301 e 302). Occorrerà quindi che la Parte intervenga sull'atto predetto affinché, successivamente, si possano rettificare i dati catastali."

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "7"- "10"- "11").

Il più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione abitativa comprensivo delle parti a comune di cui al presente Lotto "2", in considerazione delle condizioni descritte in perizia, è stato valutato secondo il metodo sintetico di stima.

Applicando una quotazione di Euro/mq 2.000,00 per la superficie dell'appartamento di mq 55,00 circa e di Euro/mq 1.000,00 per la superficie del ripostiglio sottoscala di mq 04,20, si determina una stima complessiva del valore di mercato di **Euro € 114.200,00** dalla quale stima, decurtando il 10% in funzione del prezzo base d'asta, si otterrà una stima finale dell'immobile di **Euro 102.780,00** che si conviene arrotondare a **Euro 102.000,00 (centoduemila,00)**.

2) - Fabbricato "B" -

Il fabbricato si sviluppa su due livelli piano terreno e piano primo ed è composto da tre appartamenti a destinazione residenziale.

Al fabbricato è annesso adiacente un resede pertinenziale della superficie di circa mq 19.800, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrate.

La prima piscina è provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante, con ampio spazio mattonellato circostante e prato all'inglese (foto n. 106, 107, 108); la seconda piscina non è più visibile, perché riempita di terra con sovrastante piantagione di ortaggi (foto n. 114, 115, 116, 117).

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, il resede pertinenziale con sovrastante laghetto artificiale e due piscine a comune con i sub 500, 501 e 502, della particella 224, figura nel Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 503, via Alberi, piano T, bene non censibile (allegati sub "15", visura per immobile - "16" - "17", elaborati planimetrici).

Il fabbricato ha struttura di elevazione in muratura portante continua in pietra e mattoni faccia a vista ristuccate con malta in tono chiaro e con grosse estensioni a intonaco finito; tramezzature interne sempre in muratura e cemento, tetto con struttura in laterizio armato con manto di copertura in coppi e tegole tradizionali Toscani e gronde in legno (fotografie n. 43 - 44 - 45- 46- 47- 48- 49 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - n119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124).

- 2.1) - Lotto "3" -

carlo bellotta architetto

Appartamento di superficie netta mq 50,00 circa, composto da tre vani compresa cucina, oltre bagno-w.c., disimpegno e ripostiglio con accesso esterno.

La zona soggiorno e camera da letto sono poste a quota + 0.20 rispetto alla zona ingresso, cucina e bagno. Altezza vani: disimpegno, cucina e bagno, m 2.80 - soggiorno e camera letto, m 2.70 (fotografie n. 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 67).

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 500, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 755,32, via Alberi, piano T, intestato a "..... con sede inC.F. - proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "12"- "14").

Il più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione abitativa comprensivo delle parti a comune e del resede pertinenziale di mq 19.800 circa, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrato di cui una inesistente e l'altra provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante di cui al presente Lotto "3", in considerazione delle condizioni descritte in perizia, è stato valutato secondo il metodo sintetico di stima.

carlo bellotta architetto

Applicando una quotazione di Euro/mq 2.300,00 per la superficie dell'appartamento di mq 50,00 circa, si determina una stima complessiva del valore di mercato di **Euro 115.000,00** dalla quale stima, decurtando il 10% in funzione del prezzo base d'asta, si otterrà una stima finale dell'immobile di **Euro 103.500,00** che si conviene arrotondare a **Euro 103.000,00 (centotremila,00)**.

- 2.2) - Lotto "4" -

Appartamento di superficie netta mq 34,00 circa, composto da due vani compresa cucina, oltre piccolo bagno-w.c.. I vani misurano una altezza di m. 2,70 dal piano di calpestio.

Porzioni di pareti dei vani soggiorno-cucina e camera da letto, sono in pietra e mattoni faccia a vista (fotografie n. 75 - 76- 77- 78 -79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88).

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 501, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 419,62, via Alberi, piano T, intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero", invece di correttamente intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà per intero".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "18"- "20").

carlo bellotta architetto

Il più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione abitativa comprensivo delle parti a comune e del resede pertinenziale di mq 19.800 circa, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrato di cui una inesistente e l'altra provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante di cui al presente Lotto "4", in considerazione delle condizioni descritte in perizia, è stato valutato secondo il metodo sintetico di stima.

Applicando una quotazione di Euro/mq 2.300,00 per la superficie dell'appartamento di mq 34,00 circa, si determina una stima complessiva del valore di mercato di **Euro 78.200,00** dalla quale stima, decurtando il 10% in funzione del prezzo base d'asta, si otterrà una stima finale **Euro 70.380,00** che si conviene arrotondare a **Euro 70.000,00 (settantamila,00)**.

- 2.3) - Lotto "5" -

Appartamento di superficie mq 37,00 circa oltre mq 18,00 circa di terrazza, con affaccio sul resede di pertinenza a comune con gli altri due Lotti. L'appartamento è composto da due vani compresa cucina, oltre bagno-w.c. I vani hanno una altezza di m 3,00 dal piano di calpestio (fotografie n. 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99).

All'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali del Comune di Montaione (Codice F398) – Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di esecuzione figura censito:

Foglio di mappa 33, Particella 224, Subalterno 502, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 419,62, via Alberi, piano 1, intestato a "..... con sede in - C.F. - proprietà

carlo bellotta architetto

per intero", invece di correttamente intestato a
".....con sede in - C.F. -
proprietà per intero".

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati Prot. 038801 del 19.04.1996, risulta conforme allo stato attuale (allegati sub "21"- "23").

Il più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione abitativa comprensivo delle parti a comune e del resede pertinenziale di mq 19.800 circa, sul quale insistono un laghetto artificiale e due piscine in cemento armato interrato di cui una inesistente e l'altra provvista del suo relativo impianto di depurazione non funzionante di cui al presente Lotto "5", in considerazione delle condizioni descritte in perizia, è stato valutato secondo il metodo sintetico di stima.

Applicando una quotazione di Euro/mq 2.300,00 per la superficie dell'appartamento di mq 34,00 circa e di Euro/mq 1.300,00 per la terrazza di mq 18,00, si determina una stima complessiva del valore di mercato di **Euro 112.200,00** dalla quale stima, decurtando il 10% in funzione del prezzo base d'asta, si otterrà una stima finale di **Euro 100.980,00** che si conviene arrotondare a **Euro 100.000,00 (centomila,00)**.

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.sa Lucia Schiaretti, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 20 Febbraio 2015

Arch. Carlo Bellotta

- ALLEGATI -

LOTTO 1)

- 1) Sub "1" – elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - Catasto Fabbricati;
- 2) Sub "2" – Situazione degli atti informatizzati;
- 3) Sub "3" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 55, Sub. 302;
- 4) Sub "4"- "5" - estratti del PRG - settore Assetto del Territorio - Comuni di Gambassi Terme e Montaione - Sc. 1:2.000 - 1: 1.000;
- 5) Sub "6" - Planimetria agli atti del Comune di Montaione - Stato Attuale - Sc. 1:100;
- 6) Sub "6.a" – Foto a colori n. 42;
- 7) Sub "6.b" - Attestato di Certificazione Energetica;
- 8) Sub "6.c" - accettazione invio telematico APE - Regione Toscana;
- 9) Sub "6.d" - accettazione invio telematico APE - Comune di Montaione;

LOTTO 2)

- 10) Sub "7" – elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - Catasto Fabbricati;
- 11) Sub "2" – Situazione degli atti informatizzati;
- 12) Sub "8" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 55, Sub. 300;
- 13) Sub "4"- "5" - estratti del PRG - settore Assetto del Territorio - Comuni di Gambassi Terme e Montaione - Sc. 1:2.000 - 1: 1.000;
- 14) Sub "9" - Planimetria agli atti del Comune di Montaione - Stato Attuale - Sc. 1:100;
- 15) Sub "10" - Istanza di Rettifica fabbricati;
- 16) Sub "11" - Istanza n. 206725/2014 - Agenzia delle Entrate;
- 17) Sub "11.a" – Foto a colori n. 30;
- 18) Sub "11.b" - Attestato di Certificazione Energetica;
- 19) Sub "11.c" - accettazione invio telematico APE - Regione Toscana;
- 20) Sub "11.d" - accettazione invio telematico APE - Comune di Montaione;

carlo bellotta architetto

LOTTO 3)

- 21) Sub "12" – elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - Catasto Fabbricati;
- 22) Sub "2" – Situazione degli atti informatizzati;
- 23) Sub "13" - Planimetria agli atti del Comune di Montaione - Stato Attuale - Sc. 1:100 (cerchiata in giallo);
- 24) Sub "14" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 224, Sub. 500;
- 25) Sub "15" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 224, Sub. 503 (resede di pertinenza);
- 26) Sub "16" - "17" – elaborati planimetrici dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - estratti di mappa Sc. 1:2.000 - 1:500;
- 27) Sub "4"- "5" - estratti del PRG - settore Assetto del Territorio - Comuni di Gambassi Terme e Montaione - Sc. 1:2.000 - 1: 1.000;
- 28) Sub "17.a" – Foto a colori n. 26;
- 29) Sub "17.b" - Attestato di Certificazione Energetica;
- 30) Sub "17.c" - accettazione invio telematico APE - Regione Toscana;
- 31) Sub "17.d" - accettazione invio telematico APE - Comune di Montaione;

LOTTO 4)

- 32) Sub "18" – elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - Catasto Fabbricati;
- 33) Sub "2" – Situazione degli atti informatizzati;
- 34) Sub "19" - Planimetria agli atti del Comune di Montaione - Stato Attuale - Sc. 1:100 (cerchiata in verde);
- 35) Sub "20" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 224, Sub. 501;
- 36) Sub "15" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 224, Sub. 503 (resede di pertinenza);

carlo bellotta architetto

- 37) Sub "16" - "17" – elaborati planimetrici dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - estratti di mappa Sc. 1:2.000 - 1:500;
- 38) Sub "4"- "5" - estratti del PRG - settore Assetto del Territorio - Comuni di Gambassi Terme e Montaione - Sc. 1:2.000 - 1: 1.000;
- 39) Sub "20.a" – Foto a colori n. 25;
- 40) Sub "20.b" - Attestato di Certificazione Energetica;
- 41) Sub "20.c" - accettazione invio telematico APE - Regione Toscana;
- 42) Sub "20.d" - accettazione invio telematico APE - Comune di Montaione;

LOTTO 5)

- 43) Sub "21" – elaborato grafico dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - Catasto Fabbricati;
- 44) Sub "2" – Situazione degli atti informatizzati;
- 45) Sub "22" - Planimetria agli atti del Comune di Montaione - Stato Attuale - Sc. 1:100;
- 46) Sub "23" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 224, Sub. 502;
- 47) Sub "15" - visura per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 224, Sub. 503 (resede di pertinenza);
- 48) Sub "16" - "17" – elaborati planimetrici dello stato attuale agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Montaione - estratti di mappa Sc. 1:2.000 - 1:500;
- 49) Sub "4"- "5" - estratti del PRG - settore Assetto del Territorio - Comuni di Gambassi Terme e Montaione - Sc. 1:2.000 - 1: 1.000;
- 50) Sub "24.a" – Foto a colori n. 24;
- 51) Sub "24.b" - Attestato di Certificazione Energetica;
- 52) Sub "24.c" - accettazione invio telematico APE - Regione Toscana;
- 53) Sub "24.d" - accettazione invio telematico APE - Comune di Montaione;

INDICE

1. PREMESSA	2
2. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
3. LOTTO "1"	4
Accertamento della proprietà	4
Trascrizioni	5
Iscrizioni	7
Situazione Urbanistica	8
Confini	10
Dati Catastali	10
Descrizione	11
Impianti Tecnologici	12
Prestazione Energetica	13
Valutazione	13
4. LOTTO "2"	15
Accertamento della proprietà	15
Trascrizioni	16
Iscrizioni	18
Situazione Urbanistica	19
Confini	21
Dati Catastali	21
Descrizione	22
Impianti Tecnologici	24
Prestazione Energetica	24
Valutazione	25
5. LOTTO "3"	26
Accertamento della proprietà	26
Trascrizioni	28
Iscrizioni	30
Situazione Urbanistica	31
Confini	33
Dati Catastali	33

Descrizione	34
Impianti Tecnologici	35
Prestazione Energetica	36
Valutazione	37
6. LOTTO "4"	38
Accertamento della proprietà	38
Trascrizioni	39
Iscrizioni	42
Situazione Urbanistica	43
Confini	44
Dati Catastali	44
Descrizione	45
Impianti Tecnologici	47
Prestazione Energetica	48
Valutazione	48
7. LOTTO "5"	50
Accertamento della proprietà	50
Trascrizioni	51
Iscrizioni	54
Situazione Urbanistica	55
Confini	56
Dati Catastali	56
Descrizione	57
Impianti Tecnologici	59
Prestazione Energetica	60
Valutazione	60
8. RIEPILOGO	62
Fabbricato "A"	62
Lotto "1"	63
Lotto "2"	64
Fabbricato "B"	66
Lotto "3"	67

carlo bellotta architetto

Lotto "4"	68
Lotto "5"	70
9. ALLEGATI	72