

RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

Il sottoscritto Roberto Ceccacci a seguito di incarico di effettuare le indagini ipocatastali presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Firenze e del Catasto al fine di individuare lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio relativamente agli immobili di seguito descritti attualmente di proprietà della società Effemme s.r.l., e più precisamente:

In San Casciano Val di Pesa (FI), Via Aldo Giacometti snc

- **Appartamento di categoria A/2, vani 6, piani seminterrato, terra e 1';**
al N.C.E.U. di San Casciano Val di Pesa (FI) al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 4, r.c.
€ 991,60;
- **Posto auto di categoria C/6 al piano seminterrato, mq. 73;**
al N.C.E.U. di San Casciano Val di Pesa (FI) al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 9, r.c.
€ 241,29;

Espone quanto segue:

A. RISULTANZE VISURE CATASTALI

alla data del 09.03.2018 gli immobili distinti al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 4 e sub. 9 sono catastalmente intestati alla Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445) per la piena proprietà, come da voltura dell'atto di compravendita del Notaio Marco Casini di Firenze del 26.02.2014, rep. 3068; l'attuale identificativo deriva da variazioni del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, del 20.10.2014 prot. 166632 per variazione nella toponomastica, del 05.08.2011 prot. 237837 per variazione nel classamento, mentre la data di costituzione risale al 08.08.2010.

I suddetti immobili insistono su area già ente urbano al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 1167 di mq. 1.975 come da tipo mappale prot. 207680 del 14.07.2010, derivata dalla p.lla 1123 di mq. 1.604 come da frazionamento prot. 185702 del 24.08.2005, già p.lla 142 di ha 1.14.30 da impianto meccanografico del 12.03.1974.

La p.lla 1123 era intestata alla società Costruzioni Cinquecanti s.r.l. con sede in Firenze (cod. fisc. 03768080487) per voltura dell'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci del 27.04.2006, rep. 30641 mentre in precedenza era intestata ai sig.ri Lotti Fedora, Nenci Antonella, Pucci Marco, Pucci Paolo per successione (non indicata, si presume in morte di Pucci Maurizio), ed era già intestata ai sig.ri Pucci Marco, Pucci Maurizio e Pucci Paolo per voltura dell'atto di compravendita per Notaio Marcello Liberati di Firenze del 02.06.1995, rep. 555582; in ditta ai sig.ri Lotti Mario e Pucci Maurizio per voltura di scrittura privata del 11.12.1975, rep. 4231 per Notaio Baroncelli di Buggiano.

B. ATTI DI PROVENIENZA:

TR. **6490/8476** del **20.03.2014** atto di compravendita del Notaio Marco Casini di Firenze del 26.02.2014, rep. 3068/2289 mediante il quale la società Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445) acquistava dalla società Costruzioni Cinquecanti s.r.l. con sede in Firenze (cod. fisc. 03768080487) gli immobili siti in San Casciano Val di Pesa (FI) , Via Aldo Giacometti 13, appartamento e posto auto al N.C.E.U. al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 4 e 9 (dati catastali testuali).

TR. **12193/21514** del **04.05.2006** atto di compravendita del Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci (FI) del 27.04.2006, rep. 30641/11356 mediante il quale la società Costruzioni Cinquecanti s.r.l. con sede in Firenze (cod. fisc. 03768080487) acquistava dai sig.ri Lotti Fedora nata a San Casciano Val di Pesa (FI) il 08.12.1932 (cod. fisc. LTTFDR32T48H791P), Nenci Antonella nata a Impruneta (FI) il 26.10.1963 (cod. fisc. NNCNNL63R66E291R), Pucci Paolo nato a San Casciano Val di Pesa (FI) il 08.11.1959 (cod. fisc. PCCPLA59S08H791L) e Pucci Marco nato a Firenze il 12.10.1958 (cod. fisc. PCCMRC58R12D612N) diverse porzioni di terreno, fra cui quella di mq. 1.604 al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 1123.

TR. **18122/10095** del **12.04.2006** atto a rogito del Notaio Patrizia Landi di San Casciano Val di Pesa del 23.03.2006, rep. 13356 portante convenzione edilizia in favore del Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) con sede in San Casciano Val di Pesa (FI) (c.f. 00793290487) contro i sig.ri Lotti Fedora nata a San Casciano Val di Pesa (FI) il 08.12.1932 (cod. fisc. LTTFDR32T48H791P), Nenci Antonella nata a Impruneta (FI) il 26.10.1963 (cod. fisc. NNCNNL63R66E291R), Pucci Paolo nato a San Casciano Val di Pesa (FI) il 08.11.1959 (cod. fisc. PCCPLA59S08H791L) e Pucci Marco nato a Firenze il 12.10.1958 (cod. fisc. PCCMRC58R12D612N), i quali si impegnano nei confronti del Comune a dare esecuzione al piano di lottizzazione a scopo residenziale, per la durata di anni 5, cedendo gratuitamente le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria. Ricadono nella convenzione diverse aree, tra cui quella al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 1123.

TR. **20539/30605** del **29.08.2002** certificato di denunciata successione den. 41, vol. 3225 in morte del sig. Pucci Maurizio nato a Greve in Chianti (FI) il 26.08.1929 (cod. fisc. PCCMRZ29M26E169F), deceduto il 30.12.1994, in favore dei sig.ri Pucci Paolo nato a San Casciano Val di Pesa (FI) il 08.11.1959 (cod. fisc. PCCPLA59S08H791L) e Pucci Marco nato a Firenze il 12.10.1958 (cod. fisc. PCCMRC58R12D612N).

Cade in eredità la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà del terreno di Ha 1.14.30 al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 142.

Note: l'accettazione di eredità risulta trascritta alla formalità 9981/13054 del 29.04.2014; sulla nota non vengono riportati gli immobili oggetto della presente relazione, ma sul quadro D si precisa che l'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditato e che la sig.ra Lotti Fedora, vedova del de cuius, ha rinunciato all'eredità come da atto del Notaio Liberati del 22.06.1995, rep. 4928.

TR. **10267/15982** del **08.06.1995** atto di compravendita del Notaio Marcello Liberati di Firenze del 02.06.1995, racc. 12247 mediante il quale i sig.ri Lotti Mario nato a Greve il 25.02.1941 e Cantoni Carla nata a Firenzuola (FI) il

21.02.1946, coniugi in regime di comunione legale dei beni vendono per la quota di $\frac{1}{2}$ ai sig.ri Pucci Paolo nato a San Casciano Val di Pesa (FI) il 08.11.1959 (cod. fisc. PCCPLA59S08H791L), coniugato in comunione legale dei beni con la sig.ra Nenci Antonella e Pucci Marco nato a Firenze il 12.10.1958 (cod. fisc. PCCMRC58R12D612N), separato, diverse porzioni di terreno, fra cui quella al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 142 per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

TR. **389** del **10.01.1976** atto di compravendita del Notaio Umberto Baroncelli del 11.12.1975, rep. 4231/3270 mediante il quale i sig.ri Lotti Mario nato a Greve in Chianti (FI) il 25.02.1941 (cod. fisc. LTTMRA41B25E169J) coniugato con la sig.ra Cantoni Carla e Pucci Maurizio nato a Greve in Chianti (FI) il 26.08.1929 (cod. fisc. PCCMRZ29M26E169F) coniugato con la sig.ra Lotti Fedora acquistavano dalla sig.ra Guidotti Anna Maria nata a Pisa il 30.07.1906 il terreno di mq. 11.430 al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 142.

* * *

C. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TR. **23951/42941** del **17.09.2007** atto a rogito del Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci (FI) del 11.09.2007, rep. 31592/12041 portante costituzione di vincolo di destinazione in favore del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) con sede in San Casciano in Val di Pesa (FI), cod. fisc. 00793290487 contro la società Costruzioni Cinquecanti s.r.l. con sede in Firenze (cod. fisc. 03768080487), relativo al bene futuro da edificare sul terreno al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 1123; la società si impegna a destinare a garages i vani realizzati al piano seminterrato.

ISC. **2908/14477** del **10.04.2008** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci (FI) del 04.04.2008, rep. 31971/12350 iscritta per la somma totale di € 4.000.000,00 e somma capitale di € 2.000.000,00 della durata di 5 anni, in favore della Cassa di Risparmio di

Firenze s.p.a. con sede in Firenze (cod. fisc. 04385190485) contro la società Costruzioni Cinquecanti s.r.l. con sede in Firenze (cod. fisc. 03768080487), gravante sul terreno di mq. 1.604 al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 1123.

Annot. 7297/44706 del 22.12.2010 frazionamento in quota; per l'appartamento al sub. 4: € 540.000,00 come totale ipoteca, ed € 270.000,00 per somma capitale; per il posto auto al sub. 9: € 60.000,00 totale ipoteca e € 30.000,00 per somma capitale.

ISC. **3404/16907** del **29.04.2008** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci (FI) del 04.04.2008, rep. 31971/12350 iscritta a rettifica dell'isc. 2908/10.04.2008, per la somma totale di € 4.000.000,00 e somma capitale di € 2.000.000,00 della durata di 10 anni, in favore della Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. con sede in Firenze (cod. fisc. 04385190485) contro la società Costruzioni Cinquecanti s.r.l. con sede in Firenze (cod. fisc. 03768080487), gravante sul terreno di mq. 1.604 al N.C.T. al Fg. 70, p.lla 1123.

La rettifica riguarda la durata dell'ipoteca, che in precedenza era stata erroneamente indicata nel termine di anni 5 anziché 10.

Annot. 7298/44707 del 22.12.2010 frazionamento in quota; per l'appartamento al sub. 4: € 540.000,00 come totale ipoteca, ed € 270.000,00 per somma capitale; per il posto auto al sub. 9: € 60.000,00 totale ipoteca e € 30.000,00 per somma capitale.

ISC. **6736/46688** del **30.11.2015** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 02.10.2015, iscritta per la somma totale di € 40.000,00 e sorte ingiunta di € 23.104,31 in favore del sig. Valentini Lodovico nato a Recanati (MC) il 13.01.1970 (cod. fisc. VLNLVC70A13H211Z) e contro la società Effemme s.r.l. con sede in Roma, cod. fisc. 01989140445, gravante sugli immobili al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 9 e 4.

Nessun annotamento a margine a tutto il 27.03.2018.

TR. **10673/15871** del **03.05.2016** sequestro preventivo per atto notificato dal Tribunale di Macerata il 30.12.2015, rep. 3367 in favore Finanze dello Stato con

ROBERTO CECCACCI

CONSULENTE TECNICO AMMINISTRATIVO

sede in Roma (cod. fisc. 80024570048), contro la società Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445), gravante sugli immobili al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 9 e 4.

Nessun annotamento a margine a tutto il 27.03.2018.

TR. **10674/15872** del **03.05.2016** sequestro preventivo per atto notificato dal Tribunale di Macerata il 18.03.2016, rep. 1660 in favore Finanze dello Stato con sede in Roma (cod. fisc. 80024570048), contro la società Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445), gravante sugli immobili al Fg. 70, p.lla 1167, sub. 9 e 4.

Nessun annotamento a margine a tutto il 27.03.2018.

Roma, 27.07.2018

(Roberto Ceccacci)



RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

Il sottoscritto Roberto Ceccacci a seguito di incarico ricevuto di effettuare le indagini ipocatastali presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Prato e del Catasto al fine di individuare lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio relativamente agli immobili di seguito descritti attualmente di proprietà della società Effemme s.r.l., e più precisamente:

In Montemurlo (PO), Via Giosuè Carducci, 20

- **Appartamento di categoria A/2, vani 6,5, piani seminterrato e terra;**
al N.C.E.U. di Montemurlo (PO al Fg. 15, p.lla 1382, sub. 22 graff. con la p.lla 1550, r.c. € 419,62;
- **Posto auto di categoria C/6 al piano seminterrato;**
al N.C.E.U. di Montemurlo (PO) al Fg. 15, p.lla 1382, sub. 38, r.c. € 131,80;
- **Terreno di mq. 15;**
al N.C.T. di Montemurlo (PO) al Fg. 15, p.lla 1637 di mq. 15, r.d. € 0,05, r.a. € 0,03;

Espone quanto segue:

A. RISULTANZE VISURE CATASTALI

Alla data del 09.03.2018 gli immobili distinti al Fg. 15, p.lla 1382, sub. 22 graff. con la p.lla 1550, p.lla 1382 sub. 38 sono catastalmente intestati alla Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445) per la piena proprietà, come da voltura del decreto di trasferimento per atto del Tribunale di Prato del 24.04.2014, rep. 100059; precedentemente erano intestati ai sig.ri Cacace Rosalia e Fustilla Vincenzo per voltura dell'atto di compravendita del Notaio Mario Muscariello di Montemurlo del 02.10.2002, rep. 1904, oggetto di rettifica tr. 2632/2014; già in ditta ai sig.ri Meoni Enrico e Pacetti Rossana per voltura dell'atto a rogito del Notaio Lo Schiavo di Montemurlo del 25.05.1988, rep. 4229; originariamente intestati alla Immobiliare 3C s.n.c. di Paolo Ciolini & C. con sede in Montemurlo (voltura e codice fiscale non indicati); il terreno al Fg. 15, p.lla 1637 è catastalmente intestato alla Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod.

fisc. 01989140445) per la piena proprietà, come da voltura del decreto di trasferimento per atto del Tribunale di Prato del 24.04.2014, rep. 100059; precedentemente era intestato ai sig.ri Cacace Rosalia e Fustilla Vincenzo per voltura dell'atto di compravendita del Notaio Mario Muscariello di Montemurlo del 02.10.2002, rep. 1904, oggetto di rettifica tr. 2632/2014; già in ditta ai sig.ri Meoni Enrico e Pacetti Rossana per voltura dell'atto a rogito del Notaio Lo Schiavo di Montemurlo del 25.07.1986, rep. 4336, già in ditta ai sig.ri Calo Marianna e Fiorillo Alfonso per voltura dell'atto per Notaio Marchitelli di Pistoia del 28.05.1984, rep. 20107, già intestato alla Immobiliare 3C s.n.c. di Paolo Ciolini & C. con sede in Montemurlo, cod. fisc. 01280360486 per voltura dell'atto del Notaio Bettini di Prato del 06.10.1976, rep. 55976; precedentemente in ditta ai sig.ri Fantacci Anna Maria, Fantacci Francesco, Fantacci Paolo, Zerini Leonora per testamento olografo del 09.01.1975, vol. 371, nr. 82, originariamente in ditta al sig. Fantacci Giuseppe fu Francesco per voltura non indicata.

Per gli urbani gli attuali catastali derivano dalle variazioni del 09.11.2015 (appartamento e posto auto) per inserimento in visura dei dati di superficie, del 17.05.2012 prot. 0044091 (appartamento) per variazione nel classamento, del 13.06.2011 prot. 62267 (appartamento) per diversa distribuzione degli spazi interni, del 01.01.1992 (appartamento e posto auto) per variazione del quadro tariffario, del 28.10.1983 (appartamento e posto auto) per variazione nel classamento, mentre l'impianto meccanografico risale al 30.06.1987; in merito al terreno la p.lla 1637 di mq. 15 deriva dal frazionamento del 21.06.1986, prot. 5883 della p.lla 1548 di mq. 1.510, a sua volta derivata dal frazionamento di cui al prot. 4781 del 21.03.1986 della p.lla 1382 di mq. 3.840; la suddetta deriva a sua volta da frazionamento prot. 2471 del 16.05.1968 dalla p.lla 48 di ha 1.41.65 che originariamente (da impianto meccanografico del 19.06.1968) era di ha 1.94.30.

B. ATTI DI PROVENIENZA:

TR. 2837/4005 del 09.05.2014 decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Prato il 24.04.2014 in favore della Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445) contro i sig.ri Fustilla Vincenzo nato a Cirò (KR) il

15.10.1966 (cod. fisc. FSTVCN66R15C725F) e Cacace Rosalia nata a Volla (NA) il 13.10.1961 (cod. fisc. CCCRSL61R53M115K). Il trasferimento ha per oggetto tutti gli immobili e il terreno descritti in premessa.

TR. **6636/12094** del **07.10.2002** atto a rogito del Notaio Mario Muscariello di Montemurlo (PO) del 02.10.2002, rep. 1904/600 mediante il quale i sig.ri Fustilla Vincenzo nato a Cirò (KR) il 15.10.1966 (cod. fisc. FSTVCN66R15C725F) e Cacace Rosalia nata a Volla (NA) il 13.10.1961 (cod. fisc. CCCRSL61R53M115K) acquistavano dai sig.ri Meoni Enrico nato a Agliana (PT) il 28.03.1954 (cod. fisc. MNENRC54C28A071K) e Pacetti Rossana nata a Montemurlo (PO) il 19.08.1955 (cod. fisc. PCTRSN55M59F572X) l'appartamento e il posto auto al N.C.E.U. al Fg. 15, p.lla 1382 sub. 22 graff. con la p.lla 1550 e sub. 38, e l'ente urbano al N.C.E.U. al Fg. 15, p.lla 1548.

*TR. **2632/3665** del **28.04.2014** atto del Notaio Mario Muscariello di Montemurlo (PO) del 02.10.2002, rep. 1904/600 a rettifica della form. 6636/07.10.2002 in quanto non era stata indicata la resede al Fg.15, p.lla 1637 di mq. 15.*

TR. **3406/5105** del **04.08.1986** atto a rogito del Notaio Lo Schiavo di Firenze del 25.07.1986, rep. 4229/2338 mediante il quale i sig.ri Meoni Enrico nato a Agliana (PT) il 28.03.1954 (cod. fisc. MNENRC54C28A071K) e Pacetti Rossana nata a Montemurlo (PO) il 19.08.1955 (cod. fisc. PCTRSN55M59F572X), coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dalla Immobiliare 3C s.n.c. di Ciolini Paolo e C. con sede in Montemurlo (cod. fisc. 01280360486) l'appartamento con cantina, posto auto e resede al N.C.E.U. al Fg. 15, p.lla 1382 sub. 22 graff. con la p.lla 1550 e sub. 38 (appartamento e posto auto) e N.C.T. Fg. 15, p.lle 1550 ex 1382/f di mq. 40, 1637 ex 1548/c già 1382/d di mq. 15.

C. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

ISC. **536/4006** del **09.05.2014** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Mario Muscariello di Montemurlo (PO) del 09.04.2014, rep. 17017/8584, iscritta per la somma totale di € 207.000,00 e somma capitale di €

ROBERTO CECCACCI

CONSULENTE TECNICO AMMINISTRATIVO

103.500,00 per la durata di 10 anni, in favore della Banca Popolare di Vicenza soc. coop. p.a. con sede in Vicenza (cod. fisc. 00204010243 contro la Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445), gravante sull'appartamento , sul posto auto descritti in premessa e sul terreno di mq. 15 al Fg.15, p.lla 1637.

Nessun annotamento a tutto il 05.04.2018.

TR. **820/1448** del **19.02.2016** sequestro preventivo penale fino alla concorrenza di € 13.300.180,63 per atto del Tribunale di Macerata del 30.12.2015, rep. 701/13 in favore della Amministrazione Finanziaria dello Stato con sede in Roma (cod. fisc. 80232730582) contro la Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445), gravante sull'appartamento , sul posto auto descritti in premessa e sul terreno di mq. 15 al Fg.15, p.lla 1637.

Nessun annotamento a tutto il 05.04.2018.

TR. **2238/3791** del **26.04.2016** sequestro preventivo penale fino alla concorrenza di € 8.340.239,79 per atto del Tribunale di Macerata del 18.03.2016, rep. 4624 in favore della Amministrazione Finanziaria dello Stato con sede in Roma (cod. fisc. 80232730582) contro la Effemme s.r.l. con sede in Roma (cod. fisc. 01989140445), gravante sull'appartamento , sul posto auto descritti in premessa e sul terreno di mq. 15 al Fg.15, p.lla 1637.

Nessun annotamento a tutto il 05.04.2018.

Roma, 28.07.2018

(Roberto Ceccacci)

