

TRIBUNALE DI FIRENZE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ufficio esecuzioni immobiliari Terza sezione civile Giudice Laura D'Amelio
C.T.U. procedimento per esecuzione immobiliare.

proc. n. 171/2017 R.G.

promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Vista facciata principale fabbricato.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

Il sottoscritto Geometra Eriberto Monticelli iscritto al Ruolo Periti Esperti Immobiliari C.C.I.A.A. FI N° 917, con studio professionale in Empoli (FI), Via Del Giglio n°33, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al N°4539, veniva nominato come C.T.U. dal Giudice Delegato Laura D'Amelio prestando giuramento per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, ad espletamento dell'incarico ricevuto rassegna la presente perizia in risposta ai quesiti indicati nel Verbale di Giuramento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo lo studio del fascicolo, procedevo a dar corso alle operazioni peritali a reperire presso i Pubblici Uffici i documenti necessari per l'espletamento della consulenza.

OPERAZIONI PERITALI

- esaminata la documentazione depositata agli atti ex. Art. 567 c.p.c., Il comma;
- al Comune di Fiesole dopo contatti telefonici, in data 17/04/2018 formalizzavo la richiesta d'accesso agli atti con Prot. N.0009122 del 1//04/2018 **(All.1)**, al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie inerenti ai beni riportati nell'istanza di vendita curata dall'avvocato Antonella Vergine e conseguentemente valutare la legittimità degli stessi;
- effettuata in data in data 26.04.2018 tramite invio raccomandata 145655232-3 **(All.2)**, all'esecutato Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contenente la comunicazione dell'incarico ricevuto dalla parte esecutata, con specificazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, documentata ricevuta del 02.05.2018 **(All.3)**; e p.c. tramite P.E.C. all'avvocato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx@firenze.pecavvocati.it **(All.4)**. Dopo aver atteso i previsti sessanta



giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere eventuali contatti con un proprio legale;

- data inizio alle operazioni peritali il giorno 07 maggio 2018 alle ore 10.30 presso le unità immobiliari poste in via Aretina, 84 Caldine di Fiesole (FI), unitamente al delegato ISVEG e alla presenza dell'esecutato, procedevo alla verifica dello stato dei luoghi effettuando primi rilievi strumentali e il rilievo fotografico del **Lotto A** e **Lotto C**, fatta eccezione dell'unità abitativa **Lotto B** occupata senza titolo, da persone successivamente meglio identificate.
- seguiti gli studi necessari, reperita la documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiesole (FI), **(All.5)** presso l'Agenzia del Territorio di Firenze **(All.6)** e la Conservatoria al fine delle necessarie indagini. **(All.7)**
- Dopo ripetuti contatti, tramite comunicazioni telefoniche e mail all'occupante del Lotto B ed al suo legale avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, unitamente all'addetto I.S.V.E.G. dopo varie mail intercorse riuscivo ad effettuare il sopralluogo fissato per il giorno 25/07/2018 alle 9.30 per le operazioni tecniche di rito, Effettuando i rilievi, la documentazione fotografica, individuando le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la distribuzione dei vani e quant'altro necessario.
- In merito alla dichiarata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto è utile chiarire che, come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 - Aggiornamento del catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

Premessa: al fine di facilitare la lettura all'attento lettore interessato alle unità immobiliari in esame, ho creduto opportuno anticipare una descrizione generale della località e della collocazione dei lotti interessati, mentre nella descrizione particolareggiata delle unità immobiliari verrà indicata in ognuna di essa le caratteristiche costruttive, le dimensioni, e quant'altro richiesto dalla procedura.

Descrizione generale della collocazione dell'intero edificio e breve storia edificatoria:

Il fabbricato in esame è posto in corrispondenza dell'argine del Fiume Arno ed il muro costituisce argine artificiale dell'alveo occupato da eventi eccezionali. L'intervento in esame prevedeva la ristrutturazione di un fabbricato di forma rettangolare, composto da tre piani fuori terra e precedentemente destinato in parte a civile abitazione ed in parte ad attività di tipo commerciale, con la riorganizzazione degli spazi interni senza realizzazione di nuovi volumi in aggetto, il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra, da magazzino a cantine. Il tecnico progettista precisava che la porzione destinata ad attività commerciale non era oggetto dell'intervento.

L'intervento in esame risultava fattibile ai sensi di quanto disposto dal R.D. 503/1904 relativamente alla fascia di rispetto di 10 ml, dal momento che non erano previsti nuovi volumi in aggetto o l'occupazione di nuova superficie. Lo stesso valeva per ciò che dispone il PIT della Regione Toscana a suo tempo vigente.

La normativa relativa al PAI dell'epoca disponeva che per le aree ricadenti in classe di pericolosità elevata P.I. 3 erano consentiti gli interventi "...di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti...". Nel caso in esame veniva dichiarato: "il non aumento del volume del fabbricato, né creazione di nuovi volumi in aggetto e, pertanto, la sicurezza idraulica delle aree adiacenti non subirà alcuna variazione e l'intervento risultava pienamente fattibile ai sensi dell'art. 7 delle norme PAI."

Le unità immobiliari di nostro interesse fanno parte di un più ampio fabbricato con uniformi caratteristiche costruttive comuni.

Località:



Compiobbi è una frazione del Comune di Fiesole, nella città metropolitana di Firenze al quale dista circa 8 chilometri. La frazione si trova lungo la strada Aretina che collega Pontassieve a Firenze fiancheggiando il corso dell'Arno, Compiobbi è inoltre servita da una stazione ferroviaria lungo la linea che collega Firenze ad Arezzo e Borgo San Lorenzo.

Quesiti posti dal Giudice:

Provveda a:

Q1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conformi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione.

RQ1. In data 24/06/2008 veniva richiesto il Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere nell'edificio posto in Fiesole loc. Compiobbi Via Aretina 84, consistenti in: cambio d'uso di parte dell'immobile destinato a magazzino/mostra mobili in civile abitazione di cui fanno parte le due unità abitative, diversamente al negozio che non rientrava nell'intervento, i tre posti auto scoperti esterni alla struttura come di seguito si potrà leggere assegnati alle abitazioni, mentre le due particelle di terreno ex proprietà demaniale al negozio.

RQa) i dati indicati nel pignoramento identificano le unità immobiliari e consentono la loro univoca identificazione.

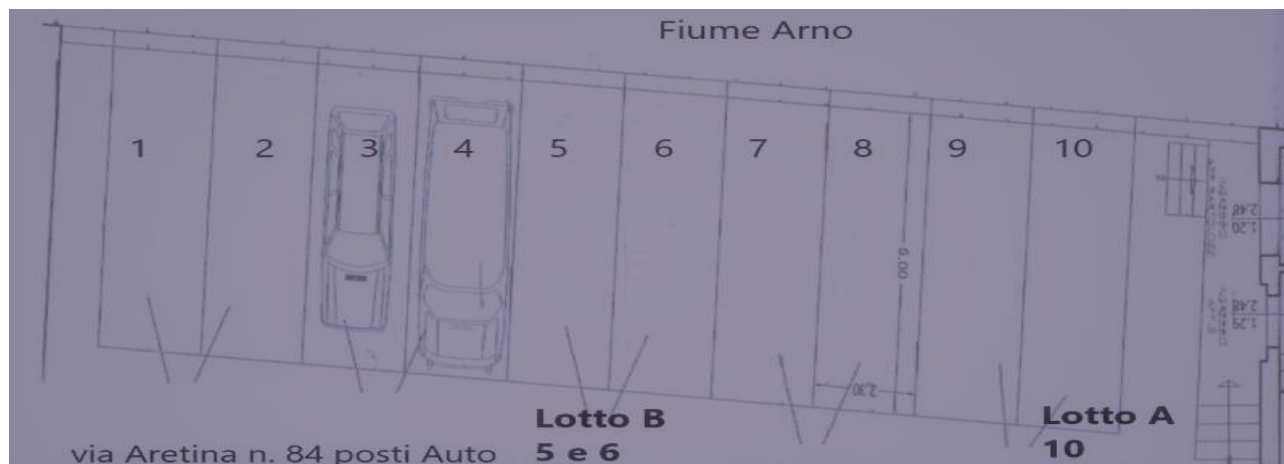
Identificazione e formazione dei singoli lotti interessati alla procedura:

Lotto A – Lotto B – Lotto C

Posti Auto Assegnati



Area destinata a parcheggio con 10 posti auto di cui il 5-6-10 assegnati ai Lotti A e B.



Lotto A unità abitativa (Libera).

identificazione del bene – confini - dati catastali e corrispondenza a quelli del pignoramento – conformità dati rispetto a quelli del pignoramento.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dalla descrizione degli atti reperiti in Cancelleria, il bene interessato alla procedura e così individuato e descritto:

1) Riferimento: 1 Ubicazione: via Aretina, 84 (50014) - Fiesole (FI) - Piano: T-1 - Descrizione: unità abitativa.

•Vi è esatta corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento e quelli presenti al Catasto Fabbricati. Non sussiste dubbio di localizzazione, fatta eccezione che le unità dell'intero fabbricato sono identificate dal civico (N.84).

Sommara descrizione del bene:

Comune: Fiesole, località: Caldine, via Aretina, civico 84.

appartamento di civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato posto al piano primo con accesso dal piano terra mediante vano scala esclusivo ad esso si accede dall'ampio resede antistante al fabbricato posto a sinistra per chi guarda la facciata principale del fabbricato. Composto da tre vani utili, cucina compresa, oltre bagno e w.c., disimpegno, vano scala esclusivo, cantina e lavanderia al piano terreno.

caratteristiche interne ed esterne:

superficie calpestabile appartamento

Abitativo - appartamento N. 3 di progetto.

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile (abitazione) sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T-1, con rendita catastale pari ad € 397,67, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub 532, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, **superficie catastale 120 m²**

Dati delle altezze utili e superficie calpestabile:

Appartamento: h 3.00.

Superficie di calpestio: m² 65,00

Vano Cantina: h. m. 3.14 – m² 47,00

Lavanderia: h. m. 3.14 - m² 5.95

Ripostiglio sottoscala non praticabile h. 1.35

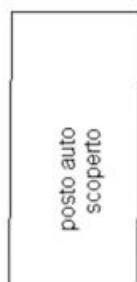
pertinenza

Il Posto auto pertinente all'unità abitativa n. 3

diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile (posto auto) sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad € 45,24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, xxxxxxxx, categoria C/6, classe 5, **consistenza 12 m² (Posto auto N. 10)**

VIA ARETINA

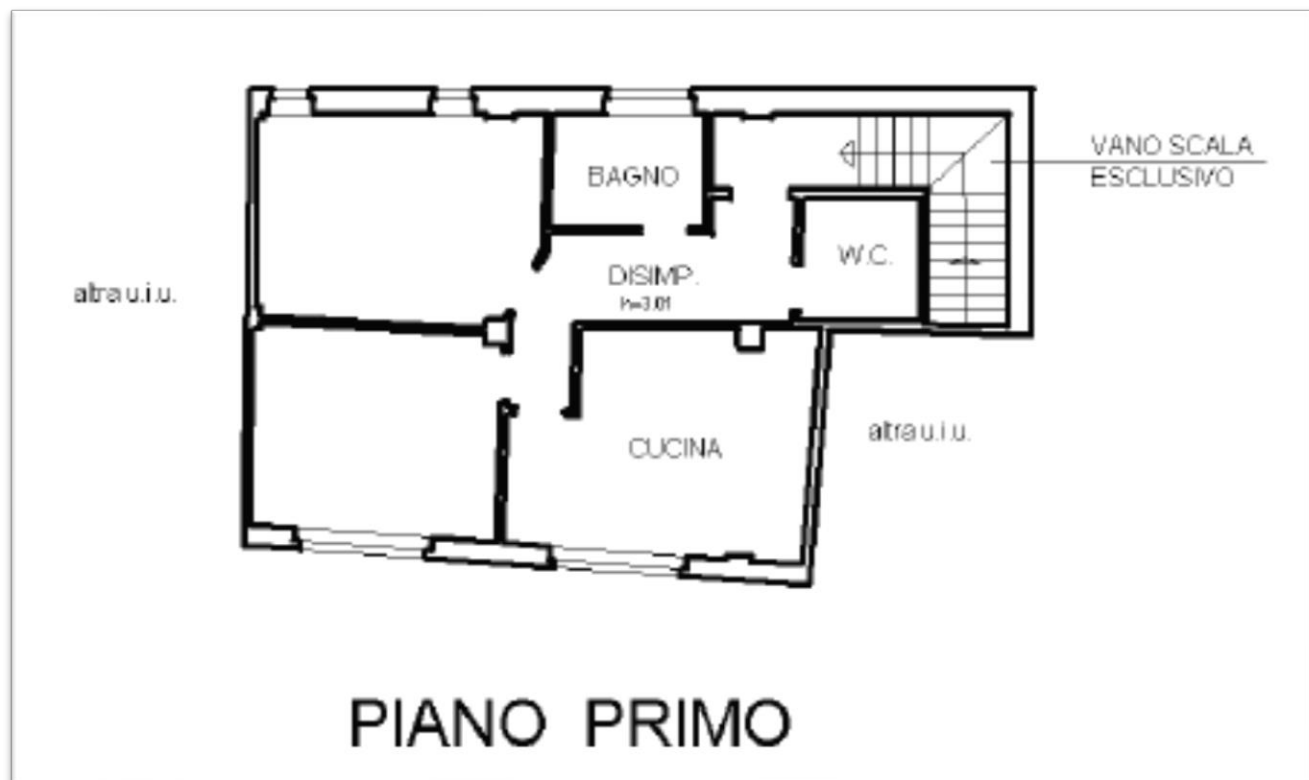
altra u.i.u.



Posto Auto N.10



P.T. Cantina m² 47.00 – lavanderia m² 5.95 - ripostiglio sottoscala hm. 1.35= St. caspettabile m² 52.95 / m² 53.00 per arrotondamento. P. I° Appartamento m² 63,00 - h.= m 3.00 –
Confini: XXXXXXXXXXXX, via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.



Lotto B (Attualmente occupato senza titolo)

identificazione del bene – confini - dati catastali e corrispondenza a quelli del pignoramento – conformità dati rispetto a quelli del pignoramento.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dalla descrizione degli atti reperiti in Cancelleria, il bene interessato alla procedura è così individuato e descritto:

2) Riferimento: 1 Ubicazione: via Aretina, 84 (50014) - Fiesole (FI) - Piano: T-1 - Descrizione: unità abitativa.

•Vi è esatta corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento e quelli presenti al Catasto Fabbricati. Non sussiste dubbio di localizzazione.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Unità abitativa

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile (abitazione) sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano 2-3, con rendita catastale pari ad € 325,37, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 537 categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, **superficie catastale 122 m²**

Posti Auto

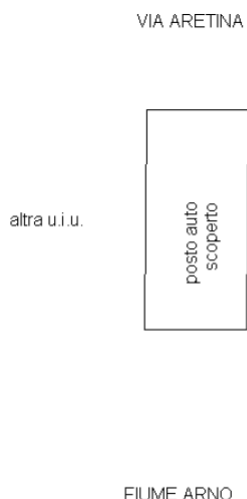
Due Posti Auto Scoperti assegnati nel pignoramento:

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dalla descrizione degli atti reperiti in Cancelleria, i beni interessati alla procedura sono così individuati e descritti:

1) Riferimento: 5 e 6 Ubicazione: via Aretina, 84 (50014) - Fiesole (FI)

Riferimento 5

diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile (posto auto) sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad € 45,24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 522, categoria C/6, classe 5, **consistenza 12 m²**



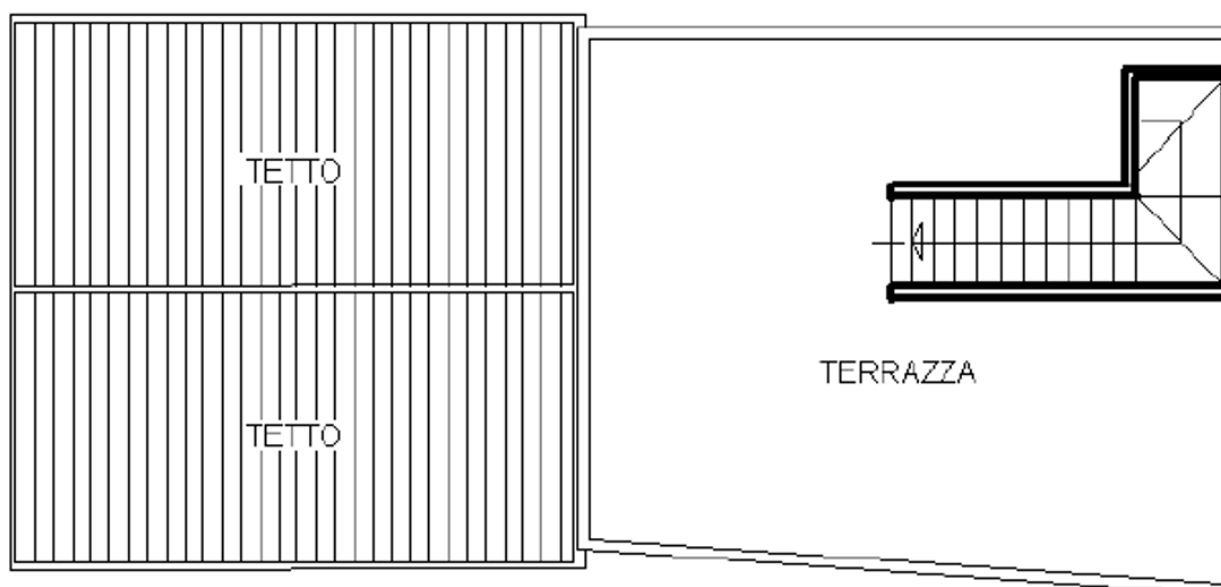
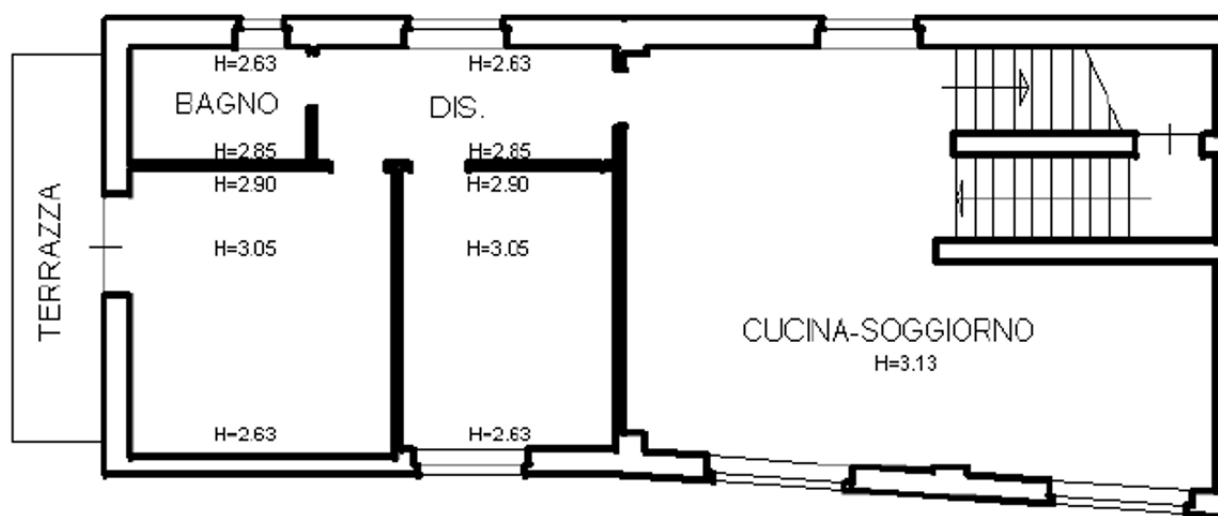
PIANO TERRENO

Riferimento 6

diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile (posto auto) sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad € 45,24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 523, categoria C/6, classe 5, **consistenza 12 m²**



PLANIMETRIE CATASTALI P. II° e P.III°



Confini: Via Aretina, versante fiume Arno, altra unità, s.s.a.

Sommara descrizione del Lotto.

Unità Abitativa:

Comune: Fiesole, località: Caldine, via Aretina, civico 84 (50014)

Unità abitativa identificata nello stato licenziato come App. n. 4

Appartamento di civile abitazione con accesso del portone d'ingresso unitamente a due condomini, percorrendo il passaggio pedonale ad uso pubblico.

L'unità abitativa in esame si sviluppa dal secondo al terzo piano, composta da pranzo soggiorno, dal quale si accede direttamente al piano superiore tramite una comoda rampa di scale si raggiunge il lastrico solare dal quale si gode il panorama delle colline di Compiobbi e delle rive dell'Arno, un disimpegno conduce nella zona notte, costituita da cameretta e camera comunicante con l'ampio terrazzo, oltre il bagno.

Rappresentato nel foglio xxxxxxxxxxxxxxx categoria A/3 classe 2a vani 4,5 e rendita di €. 325,37, in conto alla xxxxxxxxxxxxxx



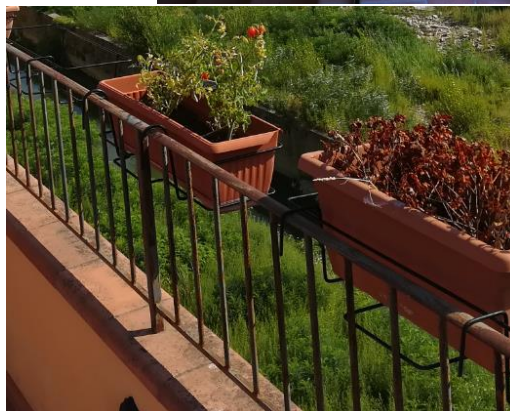
Il panorama, la luminosità naturale degli ambienti, unitamente alla collocazione dell'area giorno con accesso all'ampio lastrico solare ove sono collocati un pilozzo con punto acqua e un barbecue prefabbricato

Le rifiniture sono di buona qualità, anche se si ravvisano necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria, come tinteggiatura del vano d'accesso al lastrico solare, l'infisso d'accesso al lastrico e le relative ringhiere in ferro battuto prive di antiruggine.



Area Giorno - Area Notte

scale d'accesso al lastrico solare parete con infiltrazioni, infisso trascurato nell'ordinaria manutenzione.



La ringhiera perimetrale necessita di manutenzione ordinaria.

Riassumendo L'appartamento è composto da tre vani utili, pranzo soggiorno compreso, oltre bagno, vano scala d'ingresso interna alla proprietà e vano scala esclusivo che permette l'accesso al lastrico solare.

Caratteristiche interne ed esterne:



internamente le rifiniture, come si evince dalla documentazione fotografica rientrano nella media, con buona esecuzione di realizzazione e installazione, rispettando gli standard abitativi. Il riscaldamento è singolo a metano, lo smaltimento delle acque chiare scure nelle apposite fosse asettiche.

Dati delle altezze utili e superficie calpestabile:

Appartamento: oltre h 3.05 / 3.10

Superficie calpestabile: m² 74.82

Superficie scoperta terrazza: m² 7.00

Lastrico solare: m² 45,00

Due posti auto esterni scoperti N. 5 e 6 m² 12x 2 = m² 24

Posti Auto:

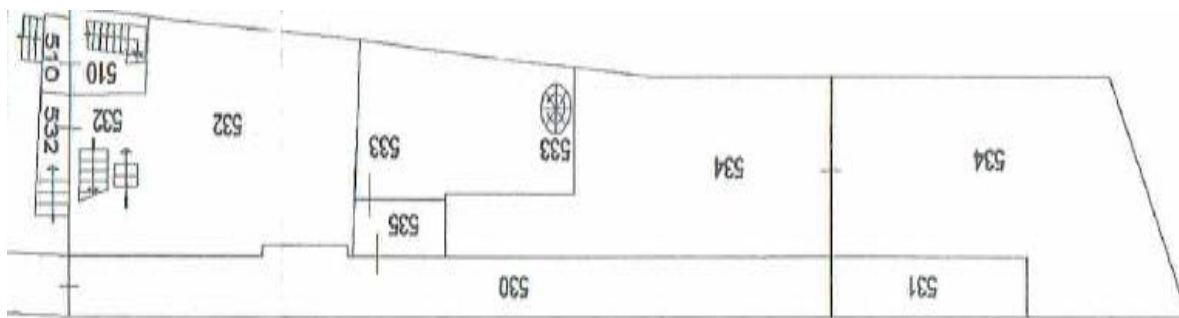
Assegnati due posti auto esterni scoperti, identificato al XXXXXXXXXXXXXXXX sub. 522 - di m² 12., sub. 523 - di m² 12; facenti parte dell'area comune parcheggio identificati rispettivamente ai numeri 5 e 6.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni della zona in cui si trovano:

Vi sono all'interno del fabbricato delle aree a comune, censite come Bene Comune Non Censibile senza classamento né consistenza.

Clausola area comune: “..Nel trasferimento sono stati compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti del fabbricato e servizi ed impianti a comune per legge, uso e destinazione e quali meglio risultano dall'elaborato planimetrico depositato al catasto fabbricati del comune di Fiesole rispetto ai singoli Lotti.

Gli interessati prendano atto dei limiti e vincoli derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Fiesole in data 27 maggio 2010 con atto ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXX di Firenze trascritto il 9 febbraio 2012 al n. 3602, avente ad oggetto la costituzione di vincolo di uso pubblico sul camminamento pedonale, in parte coperto ed in parte scoperto, insistente, fra l'altro, su porzione della XXXXXXXXXXXXX subalterni 511 e 512 del foglio di mappa 44. La parte acquirente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo subentra. Nell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale camminamento.



Via Aretina 84 Camminamento pubblico particelle 530 e 531.

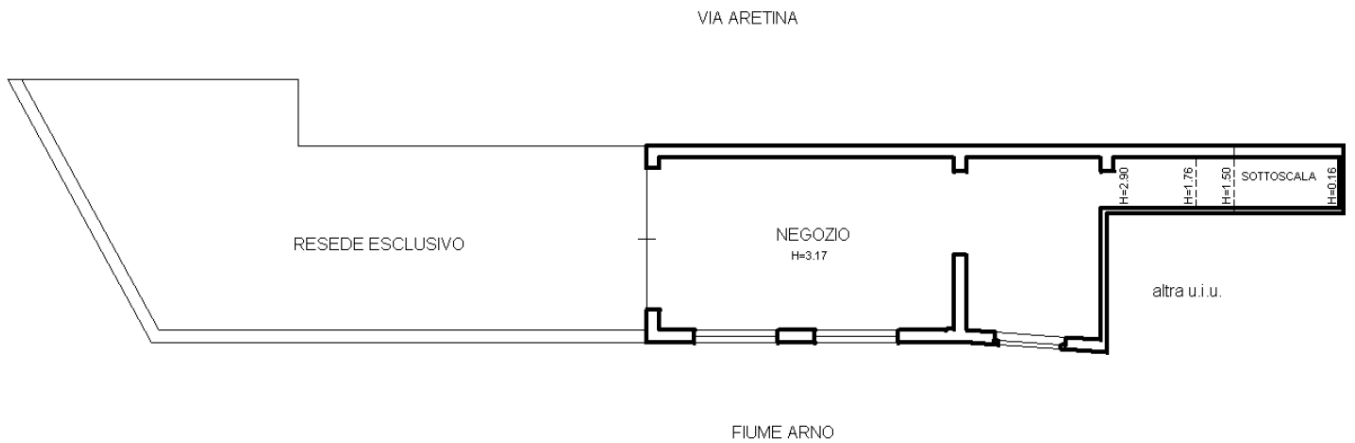
DESTINAZIONE NEL P.R.G.C.: Dalle ricerche effettuate al competente Ufficio Tecnico risulta relazionato che l'immobile ricade all'interno di un centro abitato "tessuto consolidato" art.29 - classe V.1 e V.2 - Nullo Valore - Scheda nn°119/a e 119/b.

Lotto C (attualmente occupato con titolo)

identificazione del bene – confini - dati catastali e corrispondenza a quelli del pignoramento – conformità dati rispetto a quelli del pignoramento.

PLANIMETRIE CATASTALI P.T.





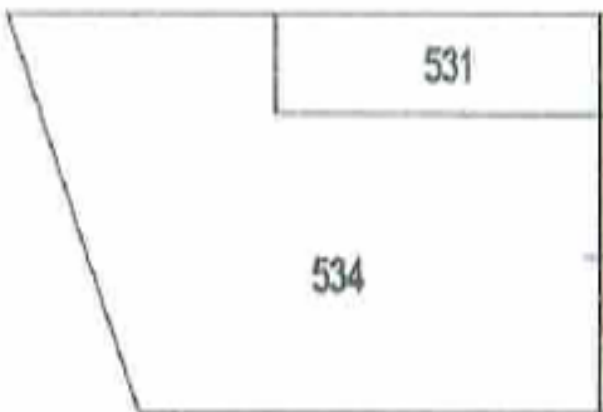
PIANO TERRENO

Il locale risulta affittato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con regolare contratto di locazione, dalle dichiarazioni fatte nei sopralluoghi mi veniva comunicato dal padre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la volontà di cessare l'attività entro la fine dell'anno, infatti in fase di sopralluogo ho potuto notare comunicazione alla clientela tramite pubblicità ampiamente visibile.

Estremi registrazione contratto di locazione: Registrato all'agenzia delle Entrate ufficio di Montevarchi il xxxx L'unità in esame fa parte del più ampio fabbricato, con ingresso singolo dal piano terra tramite l'antistante resede esclusivo.

La luminosità naturale caratterizza da finestre ad arco con affaccio lato Arno, l'accesso è diretto dalla via Aretina.

Riassumendo Il fondo è composto da un vano principale d'accesso all'esposizione, ed un altro comunicante di minore consistenza anch'esso finestrato sul versante Arno, oltre ad un sottoscala con piccolo lavabo; con esclusiva resede antistante.

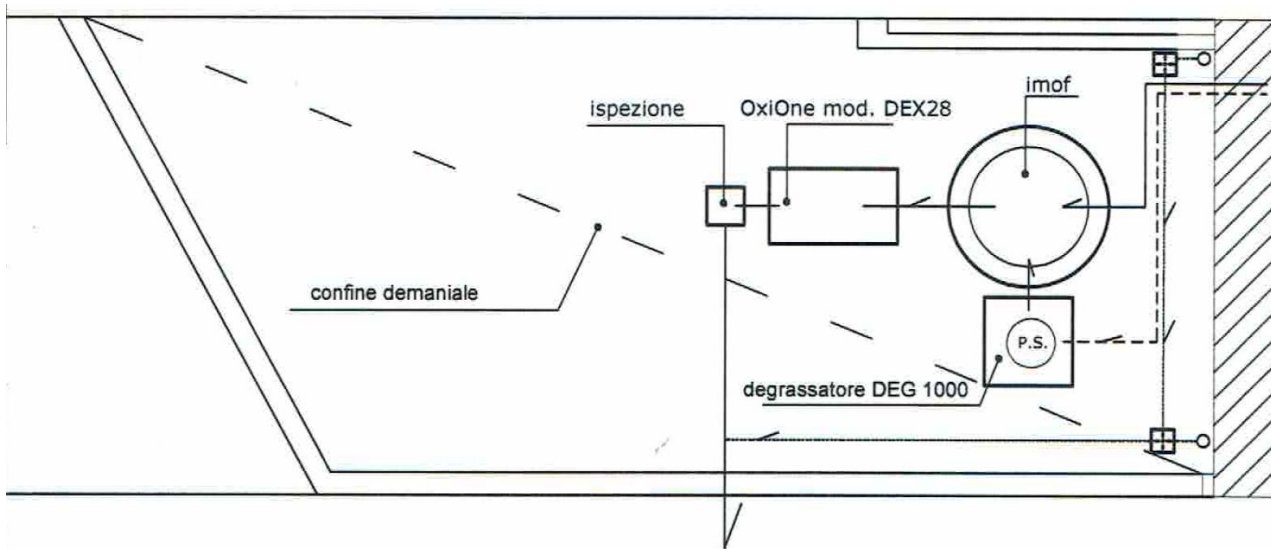


particella 534 esclusiva al negozio.

Caratteristiche interne ed esterne:

internamente le rifiniture, come si evince dalla documentazione fotografica rientrano nella media, con buona esecuzione di realizzazione e installazione, rispettando gli standard abitativi. Il riscaldamento è singolo a metano, lo smaltimento delle acque chiare scure nella apposita fossa a settiche condominiale alle unità versante Firenze.





AL FIUME ARNO

CALCOLO DELLE PERSONE EQUIVALENTI

$$235,51 \times 11,20 \text{ h} = \text{mc. } 2637,71$$

$$\rightarrow \text{mc. } 2638$$

$$\text{mc. } 2638 : 100 = 26,38$$

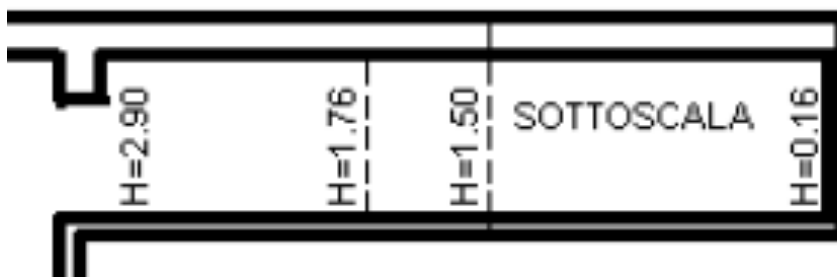
$$\rightarrow \text{n}^\circ \text{ 26 Persone Equivalenti}$$

Dati delle altezze utili e superficie calpestabile:

Locale Commerciale: h 3.17.

Superficie calpestabile: m² 43.70

Ripostiglio sottoscala parzialmente praticabile con le seguenti altezze:



particolare altezze sottoscala.

Nota Notarile – Demanio.

All'unità immobiliare in esame venivano accorpate due particelle di proprietà del Demanio con Rogito:

le particelle 848 e 849 del foglio di mappa 44 acquistate dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita ai rogiti notaio chiostrini in data 25 novembre 2016 - repertorio n. 60.841 fascicolo n. 13.539,



interessate da sconfinamento del fabbricato realizzato dalla suddetta società con manufatti identificati al foglio 44 particella 741 subalterni 534,536,537, di cui il 534 ed il 537 interessati al pignoramento; nell'atto veniva specificato: "... con ogni pertinenza, accessione, frutto e quota di proprietà su parti comuni ed in particolare su quelle - tutte insistenti in via aretina n. 84 nel Comune di Fiesole, distinte al catasto fabbricati del comune al foglio 44 particella 741 subalterno 510, subalterno 528, subalterno 529, subalterno 530 e subalterno 531.". Dichiarando il Notaio: "... sotto la mia personale responsabilità che i dati anagrafici dei soggetti nonché gli identificativi catastali degli immobili riportati nella presente nota sono stati da me accertati e pertanto manleva il competente conservatore da ogni responsabilità al riguardo."

Corrispondenza con il pignoramento

• In data 24/07/2018 effettuavo l'ispezione ipotecaria inerente ai dati contenuti alle aggiornate certificazioni catastali e a quanto riportato nell'istanza di vendita dei beni pignorati ex art. 567 c.p.c. a cura dell'avvocato Antonella Vergine e all'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20/02/2017 Numero di repertorio 2190/2017, con Nota di trascrizione R.G. n. 13695 – R.P. n. 9441 presentazione n. 17 del 06/04/2017.

Risposta: I beni indicati corrispondano all'identificazione catastale e quelli di pignoramento.

negozio al piano terreno con accesso dalla resede posto a destra per chi guarda il fabbricato da via Aretina, detto immobile è rappresentato nel foglio 44 dalla particella 741 sub. 534 categoria C/1 classe 4^a consistenza mq. 50 e rendita di €. 1.221,42, in conto alla Toscana Living

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile (locale commerciale) sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad €1.221,42, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub 534, cat. C1, classe 4, consistenza 50 m²;

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile identificato dal Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 848, di 5 m²;

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile identificato dal Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 849, di 19 m², queste ultime due particelle in origine classificate RFIACQ FS, che la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato con contratto di compravendita (rep. 60841/13539) del 25.11.16 al rogito del Dott. Chiostrini stipulato con l'Agenzia del Demanio, e che sono state interessate da sconfinamento del fabbricato realizzato dalla suddetta Società con manufatti, e identificati al foglio 44, p.lla 741, sub. 534, 536, 537, **di cui le particelle 534 e il 537 oggetto anch'essi del presente pignoramento.**

Confini: particelle 848 di mq. 5 e 849 di mq. 19, classificate RELACQ ES, senza rendita catastale. Il terreno confina con residua proprietà demaniale, alveo fluviale, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.s.a.

•Vi è esatta corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento e quelli presenti al Catasto Fabbricati. Non sussiste dubbio di localizzazione.

Repertorio 60841

Fascicolo 13540

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila sedici, il giorno venticinque del mese di novembre

25 NOVEMBRE 2016

.. in effetti l'area in parte è interessata da sconfinamento del contiguo fabbricato di proprietà della IMMOBILIARE TOSCANA LIVING SRL (manufatto facente parte di più ampio fabbricato da ultimo ristrutturato con cambio di destinazione d'uso alla data del 31.12.2010 in forza di concessione edilizia n. 19/2010 del 16.06.2010, identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiesole nel foglio di mappa 44 dalla particella 741, subalterni 534 (categoria C/1, classe 4, mq. 50, rendita catastale euro 1.221,42), 536 (categoria A/3, classe 2,



vani 3,5, rendita catastale euro 253,06), 536 (categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale euro 325,37) e in parte costituisce porzione di resede dell'immobile.

– che l'area ricade in zona Centri abitati e centri abitati minori (art. 15) Tessuti consolidati (art. 29) del Regolamento Urbanistico del Comune di Fiesole approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 22.04.2009.

che la xxxxxxxxxxxxxxxx con istanza datata 1° luglio 2014 pervenuta alla Direzione Regionale Toscana e Umbria Sede di Firenze in data 2 luglio 2014 con prot. n. 10788 presentava la richiesta di acquistare l'area sopra descritta ai sensi del comma 6 articolo 5 bis della legge 1.agosto.2003 n.212, allegando la documentazione costituita dalla titolarità dell'opera (atto di compravendita in copia conforme), dalla concessione edilizia in copia conforme e la dichiarazione che l'area non è sottoposta a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 22.gennaio.2004 n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

– che sono stati regolarizzati da parte dell'acquirente i pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area per un periodo di cinque anni applicando i parametri della succitata tabella A nella misura di un terzo per anno di occupazione

– che la Direzione Regionale Toscana e Umbria - Sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte dell'acquirente in relazione agli adempimenti richiesti ha ritenuto di poter procedere alla stipula dell'atto.

L'Agenzia del Demanio, in nome e per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, come sopra rappresentata, dichiara di cedere, vendere e trasferire alla società IMMOBILIARE TOSCANA LIVING SRL, con sede in Pontassieve come sopra descritta che accetta di acquistare il bene descritto in premessa in comune di Fiesole, e cioè:

porzione di area (ex alveo fluviale) in Fiesole, Compiobbi, parzialmente interessata da edificazione di bene sconfinato.

I confini sono; altra proprietà società acquirente, alveo fluviale, via pubblica.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni, Foglio di Mappa 44, particelle

- 848, di 5 mq;
- 849, di 19 mq.

In relazione al fabbricato edificatovi, fatto riferimento alle planimetrie depositate in catasto, intestataria del bene dichiara che le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto del bene.

L'immobile viene ceduto a corpo e non a misura con tutti i diritti e le servitù inerenti, con le accessioni e le pertinenze, cioè nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nel momento del trasferimento della proprietà.

Con ogni pertinenza, accessione, frutto e quota di proprietà su parti comuni, ed in particolare su quelle - tutte insistenti in Via Aretina 84 nel Comune di Fiesole, distinte al Catasto Fabbricati del Comune al fg. 44, p.IIa 741, sub. 510, piani T, 1, 2, 3, sub. 528, piano T; sub. 529, piano T; sub. 530, piano T; sub.531 piano T;

accessori e millesimi di parti comuni della zona in cui si trovano, risulta indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale un camminamento ad uso pubblico in parte coperto ed in parte scoperto, all'interno della sagoma dell'edificio, oltre all'individuare le tre categorie di parti comuni, in ragione del loro rapporto strutturale o funzionale con l'edificio:- parti che formano la struttura dell'edificio, in senso stretto;- locali accessori destinati al servizio generale dello stabile;- tutti gli impianti e le opere non indispensabili ma destinati a servizi di uso e godimento comune.

Nello specifico si identificano le fosse asettiche,

b) I dati indicati nel pignoramento non risultano erronei e consentono l'individuazione del bene, vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto, tra l'intestataria catastale e il soggetto esecutato.

Risposte Generali alle unità in esame:

Q.2 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)



coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RQ.5

Loto A: unità abitativa libera da persone, all'interno area cantina si evidenziano oggetti di nessun valore

Lotto B: unità abitativa occupata dalla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e figlia maggiorenne quali occupanti senza titolo.

Lotto C: occupata con regolare contratto di locazione intestato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; estremi registrazione - Registrato all'agenzia delle Entrate ufficio di Montevarchi il XXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

RQ.6

NEL TRASFERIMENTO SONO STATI COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI DEL FABBRICATO E SERVIZI ED IMPIANTI A COMUNE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE E QUALI MEGLIO RISULTANO DALL'ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FIESOLE IN DATA [REDACTED] STATO INOLTRE DATO E PRESO ATTO DEI LIMITI E VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO STIPULATO CON IL COMUNE DI FIESOLE IN DATA 27 MAGGIO 2010 CON ATTO AI ROGITI DEL [REDACTED] FIRENZE TRASCritto IL 9 FEBBRAIO 2012 AL N. 3602, AVENTE AD OGGETTO LA COSTITUZIONE DI VINCOLO DI USO PUBBLICO SUL CAMMINAMENTO PEDONALE, IN PARTE COPERTO ED IN PARTE SCOPERTO, INSISTENTE, FRA L'ALTRO, SU PORZIONE DELLA PARTICELLA [REDACTED] DEL FOGLIO DI [REDACTED] LA PARTE ACQUIRENTE, PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SUBENTRA NELL'OBBLIGO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI TALE CAMMINAMENTO PEDONALE.

Q7 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RQ.7

Alla verifica eseguita si riscontrano le seguenti formalità:

Trascrizione a favore:



A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale

Sede PONTASSIEVE (FI)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede FIESOLE (FI)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

AI FINI DELLA STORIA CATASTALE SI PRECISA CHE I SUBALTERNI [REDACTED] DELLA PARTICELLA [REDACTED] DEL [REDACTED] SONO DERIVATI DALLA SOPPRESSIONE DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI [REDACTED] DEGLI STESSI FOGLIO E PARTICELLA, GIUSTA DENUNZIA DI VARIAZIONE NO [REDACTED] 2008, PROT. COCCOLLO NO FI0517365, PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE. A LORO VOLTA I SUBALTERNI [REDACTED] DELLA PARTICELLA [REDACTED] DEL FOGLIO [REDACTED] SONO DERIVATI DALLA SOPPRESSIONE DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI [REDACTED] E 506 DEGLI STESSI FOGLIO E PARTICELLA, GIUSTA DENUNZIA DI VARIAZIONE NO 19351.1/2008 DEL 29 LUGLIO 2008, PROTOCOLLO NO FI0345925, PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE. - A LORO VOLTA I SUBALTERNI [REDACTED] PARTICELLA [REDACTED] DEL FOGLIO [REDACTED] SONO DERIVATI DALLA SOPPRESSIONE DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI 1, 2 E 3 DELLA PARTICELLA [REDACTED] DEL FOGLIO [REDACTED] GIUSTA DENUNZIA DI VARIAZIONE [REDACTED] IN DATA 26 LUGLIO 2006, PROTOCOLLO NO FI0154337, PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, DEMOLIZIONE PARZIALE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZII INTERNI. - LA VENDITA SI EFFETTUA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI ALIENATI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI DIRITTO A CCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NELLA ESCLUSO OD ECCELTUATO E CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO COME RISULTANO DALL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE. - IN PARTICOLARE RIMANE A COMUNE CON LA RESIDUA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE IL VIALETTO RAPPRESENTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FIESOLE NEL FOGLIO [REDACTED]

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale

Sede PONTASSIEVE (FI)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1



PREMESSO :- CHE L'ART. 5 BIS DELLA LEGGE 1 AGOSTO 2003 N.212 DI CONVERSIONE IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO LEGGE 24 GIUGNO 2003 N.143, TESTUALMENTE PREVEDE: LE PORZIONI DI AREE APPARTENENTI AL PATRIMONIO E AL DEMANIO DELLO STATO, ESCLUSO IL DEMANIO MARITTIMO, CHE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE DECRETO RISULTINO INTERESSATE DALLO SCONFINAMENTO DI OPERE ESEGUITE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2002 SU FONDI ATTIGUI DI PROPRIETA' ALTRUI, IN FORZA DI LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE O ALTRI TITOLI LEGITTIMANTI TALI OPERE, E COMUNQUE SIA QUELLE DIVENUTE AREA DI PERTINENZA, SIA QUELLE INTERNE A STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SONO ALIENATE A CURA DELLA FILIALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO TERRITORIALMENTE COMPETENTE MEDIANTE VENDITA DIRETTA IN FAVORE DEL SOGGETTO LEGITTIMATO CHE NE FACCI A RICHIESTA.; - CHE LA NORMA IN QUESTIONE DETTA TEMPI E MODALITA' INERENTI DETTA PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE; - CHE LO STATO E' PROPRIETARIO DELL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI FIESOLE IN LOCALITA' COMPIOBBI, RAPPRESENTATE AL NCT DEL COMUNE DI FIESOLE NEL FOGLIO DI MAPPA 44 DALLE PARTICELLE 848 DI MQ. 5 E 849 DI MQ. 19, CLASSIFICATE RELACQ ES, SENZA RENDITA CATASTALE. IL TERRENO CONFINA CON RESIDUA PROPRIETA' DEMANIALE, ALVEO FLUVIALE, ; - CHE IN EFFETTI L'AREA IN PARTE E' INTERESSATA DA SCONFINAMENTO DEL CONTIGUO FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA MANUFATTO FACENTE PARTE DI PIU' AMPIO FABBRICATO DA ULTIMO RISTRUTTURATO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DUSO ALLA DATA DEL 31.12.2010 IN FORZA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 19/2010 DEL 16.06.2010, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI FIESOLE NEL FOGLIO D MQ. 50, RENDITA CATA CATASTALE EURO 253, E IN PARTE COSTITUISCE PORZIONE DI RESEDE DELL'IMMOBILE. - CHE L'AREA RICADE IN ZONA CENTRI

ABITATI E CENTRI ABITATI MINORI -ART. 15- TESSUTI CONSOLIDATI -ART. 29- DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FIESOLE APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 22.04.2009. - CHE LA CON Istanza datata 1 LUGLIO 2014 PERVENUTA ALLA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA SEDE DI FIRENZE IN DATA 2 LUGLIO 2014 CON PROT. N. 10788 PRESENTAVA LA RICHIESTA DI ACQUISTARE L'AREA SOPRA DESCRITTA AI SENSI DEL COMMA 6 ARTICOLO 5 BIS DELLA LEGGE 1.AGOSTO.2003 N.212, ALLEGANDO LA DOCUMENTAZIONE COSTITUITA DALLA TITOLARITA' DELL'OPERA -ATTO DI COMPRAVENDITA IN COPIA CONFORME-, DALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN COPIA CONFORME E LA DICHIARAZIONE CHE L'AREA NON E' SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DEL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI, DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 22.GENNAIO.2004 N.42 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO - CHE ALLA DOMANDA E' ALLEGATA RICEVUTA MOD. F24 COMPROVANTE IL VERSAMENTO DELLA SOMMA DI 1.104 -MILLECENTOQUATTRO- A TITOLO DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA DELL'AREA DETERMINATO SECONDO I PARAMETRI FISSATI NELLA TABELLA A ALLEGATA ALLA LEGGE 212/2003, MAGGIORATO DI UNA PERCENTUALE PARI AL 15PERCENTO SECONDO LE PREVISIONI DEL COMMA 6 DELL'ART.5 BIS DELLA CITATA LEGGE; - CHE SONO STATI REGOLARIZZATI DA PARTE DELL'ACQUIRENTE I PAGAMENTI PREGRESSI ATTINENTI ALL'OCCUPAZIONE DELL'AREA PER UN PERIODO DI CINQUE ANNI APPLICANDO I PARAMETRI DELLA SUCCITATA TABELLA A NELLA MISURA DI UN TERZO PER ANNO DI OCCUPAZIONE - CHE LA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA - SEDE DI FIRENZE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO, VERIFICATI LA SUFFICIENZA DEI REQUISITI E IL CORRETTO ASSOLVIMENTO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE IN RELAZIONE AGLI ADEMPIMENTI RICHIESTI HA RITENUTO DI POTER PROCEDERE ALLA STIPULA DELL'ATTO; IL PRESENTE CONTRATTO E' VALIDO E VINCOLA PER OGNI EFFETTO DI LEGGE L'ACQUIRENTE DAL 25 NOVEMBRE 2016, MENTRE SARA' ESECUTIVO PER L'AGENZIA DEL DEMANIO SOLO DOPO ESSERE STATO APPROVATO DA PARTE DEL DIRETTORE DELLA FILIALE, DANDOSI ATTO CHE L'APPROVAZIONE E' RILASCIATA IN CONTESTUALITA' A QUESTO ATTO E TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LETTERA B AD OGNI EFFETTO LE PARTI ELEGGEVANO IL PROPRIO DOMICILIO RISPETTIVAMENTE: L'AGENZIA DEL DEMANIO PRESSO LA SEDE DELLA PROPRIA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA SEDE DI FIRENZE IN VIA LAURA E LA PARTE ACQUIRENTE A



Nota di trascrizione

UTC: 2016-12-05T15:14:28.650715+01:00

Registro generale n. 45835

Registro particolare n. 31179

Presentazione n. 131

del 06/12/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 25/11/2016

Notaio

Sede

(FI)

Numero di repertorio

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI Eseguita in differita

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D575 - FIESOLE (FI)

Catasto TERRENI

Foglio 44 Particella 848

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOC. COMPIOBBI

Subalterno -

Consistenza 5 centiare

N. civico -

Immobile n. 2

Comune D575 - FIESOLE (FI)

Catasto TERRENI

Foglio 44 Particella 849

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOC. COMPIOBBI

Subalterno -

Consistenza 19 centiare

N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale

Sede (FI)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Trascrizioni contro.

DEBITORE ESECUTATO:

NATURA GIURIDICA: SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e residente in PONTASSIEVE, xxxxxxxxxx Data notifica precetto: 18/01/2017 Data notifica pignoramento: 20/02/2017

TITOLO ESECUTIVO:

PARTE CREDITRICE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx TIPOLOGIA DEL TITOLO: Ingiunzione in corso di causa (art. 183 ter c.p.c.) DESCRIZIONE DEL TITOLO: ordinanza Dott.xxxxxxxx del 18.1.2017 nel giudizio RG. 14062/2014

BENI IMMOBILI:

1) Riferimento **Lotto A** : 1 Ubicazione: via Aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: T-1 - DESCRIZIONE: unità abitativa Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 741 - Sub: 532 - Graffato: Sezione: - Foglio: - Particella: - Graffato: Sezione: - Foglio: - Particella: - Graffato: Numero vani: 5

2) Riferimento **Lotto A Posto auto 10**: 2 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: T - DESCRIZIONE: posto auto Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 741 - Sub: 527 - Graffato: Sezione: - Foglio: - Particella: - Graffato: Numero vani: 0

3) Riferimento: **Lotto B** 3 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: 2-3 - DESCRIZIONE: unità abitativa Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 741 - Sub: 537 - Graffato: Sezione: - Foglio: - Particella: - Graffato: Numero vani: 4

4) Riferimento: **Lotto B** 4 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: T - DESCRIZIONE: posto auto Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 741 Sub: 522 - Graffato: Numero vani: 0

5) Riferimento: **Lotto B** 5 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: T - DESCRIZIONE: posto auto Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 741- Sub: 523 Graffato: Numero vani: 0

6) Riferimento: **Lotto C** 6 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: T - DESCRIZIONE: locale commerciale Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C1 - Negozi, botteghe Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 741 - Sub: 534 – Graffato. Numero vani: 0

7) Riferimento: **Lotto C** 7 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: 2-3 - DESCRIZIONE: porzione di unità abitativa Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 848 - Graffato: Numero vani: 0

8) Riferimento: **Lotto C** 8 Ubicazione: via aretina, 84 (50014) - FIESOLE (FI) - Piano: T - DESCRIZIONE: porzione di locale commerciale Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C1 - Negozi, botteghe Sezione: URB - Foglio: 44 - Particella: 849 - Graffato: Numero vani: 0

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- 100 % Proprietà di [1] unità abitativa in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxxx

- 100 % Proprietà di [2] posto auto in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxxx

- 100 % Proprietà di [3] unità abitativa in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxxx

- 100 % Proprietà di [4] posto auto in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxxx

- 100 % Proprietà di [5] posto auto in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxxx



- 100 % Proprietà di [6] locale commerciale in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxx

- 100 % Proprietà di [7] porzione di unità abitativa in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxresidente in 50065 xxxxxxxxxxx

- 100 % Proprietà di [8] porzione di locale commerciale in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxx

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13695

Registro particolare n. 9441

Presentazione n. 17 del 06/04/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/02/2017

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Sede FIRENZE (FI)

Numero di repertorio

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Loto A

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D575 - FIESOLE (FI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 5,5 vani

ECONOMICO

Indirizzo VIA ARETINA

N. civico 84

Piano T-1

Immobile n. 2

Comune D575 - FIESOLE (FI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Indirizzo RIMESSE, AUTORIMESSE
VIA ARETINA

Consistenza

12 metri quadri
N. civico 84

Piano T



Lotto B

Immobilabile n. 3				
Comune	D575 - FIESOLE (FI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	Subalterno
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	4,5 vani
Indirizzo	VIA ARETINA			N. civico 84
Piano	2-3			
Immobilabile n. 4				
Comune	D575 - FIESOLE (FI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	Subalterno
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	12 metri quadri
Indirizzo	VIA ARETINA			N. civico 84
Piano	T			
Immobilabile n. 5				
Comune	D575 - FIESOLE (FI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	Subalterno
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	12 metri quadri
Indirizzo	VIA ARETINA			N. civico 84
Piano	T			

Lotto C

Immobilabile n. 6				
Comune	D575 - FIESOLE (FI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	Subalterno
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	50 metri quadri
Indirizzo	VIA ARETINA			N. civico 84
Piano	T			
Immobilabile n. 7				
Comune	D575 - FIESOLE (FI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	Subalterno
Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	5 metri quadri
Indirizzo	VIA ARETINA			N. civico 84
Immobilabile n. 8				
Comune	D575 - FIESOLE (FI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 44	Particella	Subalterno
Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	19 metri quadri
Indirizzo	VIA ARETINA			N. civico 84



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE LE PARTICELLE 848 E 849 DEL FOGLIO DI MAPPA 44 SONO STATE ACQUISTATE DALLA SOCIETA'

IN DATA 25 NOVEMBRE 2016 - REPERTORIO N. 60.841 FASCICOLO N. 13.539, E CHE SONO STATE INTERESSATE DA SCONFINAMENTO DEL FABBRICATO REALIZZATO DALLA SUDETTA SOCIETA' CON MANUFATTI ED IDENTIFICATI AL FOGLIO 44 PARTICELLA 741 SUBALTERNI 534, 536, 537, DI CUI IL 534 ED IL 537 OGGETTO ANCH'ESSI DEL PRESENTE PIGNORAMENTO, CON OGNI PERTINENZA, ACCESSIONE, FRUTTO E QUOTA DI PROPRIETA' SU PARTI COMUNI ED IN PARTICOLARE SU QUELLE - TUTTE INSISTENTI IN VIA ARETINA N. 84 NEL COMUNE DI FIESOLE, DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE AL FOGLIO 44 PARTICELLA 741 SUBALTERNO 510, SUBALTERNO SUBALTERNO SUBALTERNO E SUBALTERNO 531. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI NONCHE' GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI E PERTANTO MANLEVO IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Q8 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RQ.8

Interpellando gli occupanti è emerso che non esiste una formale gestione condominiale, le spese vive degli interventi vengono gestiti informalmente dagli interessati al servizio.

Q9 verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che **la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RQ.9

I beni risultano edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Fiesole, come relazionato e asseverato dai tecnici progettisti nelle loro competenti funzioni, e di seguito storicamente riassumo:

Variante finale ai sensi dell'art. 83 bis comma 12 della L.R. 01/05 e s.m.i. in riferimento al Permesso di Costruire n° 01/2010 del 07-01-2010 per la realizzazione di n° 4 appartamenti di civile abitazione mediante il parziale cambio di destinazione di un fabbricato ai sensi degli artt. 77, 78 e 83 della Legge Regionale Toscana n° 01/05.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: Via Aretina n° 84 - Comune di FIESOLE località Compiobbi.

DESTINAZIONE NEL P.R.G.C.: si dichiara che l'immobile ricade all'interno di un centro abitato "tessuto consolidato" art.29 - classe V.1 e V.2 - Nullo Valore - Scheda nn°119/a e 119/b.



CONFORMITÀ' URBANISTICA: il fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato costruito in data anteriore al 1967; a seguito di modifiche interne ed esterne sono stati rilasciati o sono in corso di definizione i seguenti atti amministrativi:

» **Concessione Edilizia n° 77 del 24-10-1980** per modifiche e trasformazione locali ex Spremi in laboratorio artigianale per cornici e specchiere in legno e doratura;

- **Variante non sostanziale alla concessione** sopra descritta ai sensi dell'art. 15 legge 28-01-1977 n°10 rilasciata dallo stesso Comune in data 24-12-1981 prot. n°4500;

Domanda di Condono Edilizio prot. n° 6620 del 01-04-1986 per la chiusura della loggia al piano terra (lato Firenze) ottenendo la Concessione Edilizia a Sanatoria n° 530/96 del 04-12-1996;

Art. 26 della legge 47/85 pratica n° 40/89 del 22-06-1989 per modifiche interne al magazzino e precisamente al piano secondo;

Concessione Edilizia n° 14 del 07-02-1990 per la trasformazione di parte dell'ultimo piano di un fabbricato ad uso artigianale in quartiere di civile abitazione;

Permesso di Costruire a Sanatoria n° 23 del 27-04-2009 per le varianti realizzate a seguito della Concessione Edilizia n° 14/90 sopra descritta e per il magazzino esterno;

attualmente il fabbricato è conforme al **Permesso di Costruire n° 01 del 07-01-2010** per il cambio di destinazione da negozio/mostra in appartamenti di civile abitazione e alla presente variante finale; dopo tale data il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto licenze, concessioni, autorizzazioni o altro e cioè la stessa unità immobiliare non ha subito modifiche o variazioni tali da comportare l'applicazione della Sanatoria e o delle sanzioni previste dalle Leggi 47/85 e 724/94;

DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ' DA QUANTO PREVISTO NELL'PERMESSO A COSTRUIRE N° 01 DEL 07-01-2010: le difformità eseguite sono sostanzialmente interne e cioè con una diversa distribuzione degli spazi interni costituenti le varie unità immobiliari oggetto di intervento.

In fase di realizzazione è stato deciso di non eseguire alcune opere come evidenziato dai disegni grafici allegati alla presente e identificati in colore verde e cioè la non realizzazione di alcune finestre sia sul prospetto lato strada, lato piazzale sinistro e lato via Aretina; inoltre sono stati corretti alcuni errori grafici presenti nello stato di progetto relativamente al dimensionamento di alcune finestre lato Fiume Arno.

Esternamente è stato modificato il parapetto delle terrazze anziché realizzarle esclusivamente con recinzione metallica è stato scelto di realizzarle in parte in muratura; come la realizzazione del muretto di protezione sul lastrico solare con soprastante recinzione metallica; inoltre un diverso dimensionamento del tettino soprastante la porta di ingresso all'appartamento. L'impianto di smaltimento è stato spostato nella resede posto a destra guardando la facciata da via aretina.

DICHIARAZIONI dopo quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico dichiara che:

- 1°) l'immobile interessato dall'intervento non è sottoposto alla tutela di cui al D. Lgs 42/04;
- 2°) le opere da realizzare non hanno recato pregiudizio alla statica dell'edificio, ma, avendo interessato strutture portanti del fabbricato, erano soggette alla disciplina della legge n°64/74; pertanto è stata presentata e chiusa detta pratica all'Ufficio del Genio Civile di Firenze.
- 3°) dopo aver preso visione dello strumento urbanistico comunale vigente e della classificazione dell'immobile, si dichiara che le opere non erano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- 4°) per quanto attiene la legge 09-01-1989 n° 13, «disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati» e la legge regionale 09-09-91 n°47, si dichiara che le opere eseguite sono conformi e non contrastano con le previsioni di legge; ma comunque si allegano le tavole per "l'adattabilità";
- 5°) per quanto riguarda modifiche o rifacimento o installazione di impianti in genere sono state rispettate le disposizioni vigenti e in particolare della legge n° 10 del 09-01-1991 e n°46 del 05-03-1990 e dei rispettivi regolamenti di attuazione;
- 7°) i materiali di rifiuto, provenienti dai lavori sopra descritti, sono stati conferiti presso una discarica autorizzata;
- 8°) le opere da realizzare non hanno leso i diritti di terzi.

Alla data del sopralluogo, nel verificare lo stato dei luoghi le unità in esame sono risultate conformi allo



stato licenziato e alla planimetria catastale.

Nel rispetto della Valutazione del rischio idraulico:

(sunto della Relazione del Geologo Riccardo Martelli Prog. N. 248/08 del 2.7.2008)

“Tale Relazione viene presentata ad espletamento della normativa attualmente vigente per quanto riguarda il rischio idraulico (D.C.R. 12/2000, L. 183 18 maggio 1989, delibera. Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 126 del 14 luglio 1998, R.U. Comune di Fiesole

Estratto dalla relazione del Il fabbricato in esame è posto in corrispondenza dell'argine del Fiume Arno ed il muro E costituisce argine artificiale dell'alveo occupato da eventi eccezionali. L'intervento in esame prevede la ristrutturazione di un fabbricato di forma rettangolare, composto da tre piani fuori terra e attualmente destinato in parte a civile abitazione ed in parte ad attività di tipo commerciale. Il progetto prevede la riorganizzazione degli spazi interni, senza realizzazione di nuovi volumi in aggetto, ed il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra, da magazzino a cantine. Si precisa che la porzione destinata ad attività commerciale non è oggetto del presente intervento. Il piano stradale nella zona antistante l'edificio è di 67,0 m s.l.m. Il piano di calpestio dell'area attualmente abitata è posto alla quota di 70,5 m s.l.m. (+ 3,5 m dal p.c.).

L'intervento in esame risulta fattibile ai sensi di quanto disposto dal R.D. 503/1904 relativamente alla fascia di rispetto di 10 m dal momento che non sono previsti nuovo volumi in aggetto o l'occupazione di nuova superficie. Lo stesso vale per ciò che dispone il PIT della Regione Toscana attualmente vigente.

La normativa relativa al PAI vigente dispone che per le aree ricadenti in classe di pericolosità elevata P.I. 3 sono consentiti gli interventi "...di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti...". Nel caso in esame non si avrà aumento del volume del fabbricato, né creazione di nuovi volumi in aggetto e, pertanto, la sicurezza idraulica delle aree adiacenti non subirà alcuna variazione e l'intervento risulterà pienamente fattibile ai sensi dell'art. 7 delle norme PAI.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Fiesole norma il lotto con l'art. 14 "...in classe 4i di pericolosità idraulica sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.21...,le trasformazioni urbanistico-edilizie di cui all'art.25..., subordinatamente alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto al massimo battente registrato Il comma successivo fa riferimento ad interventi soggetti a strumento urbanistico attuativo e pertanto non si applica al progetto in esame essendo intervento già previsto dal P.S..

Pertanto, considerato che i locali adibiti a cantina si configurano come locali in cui vi è una presenza estremamente ridotta di persone (inferiore a 4 ore/giorno), considerato che i locali adibiti a civile abitazione sono posti ad una quota superiore di circa 1.0 m rispetto alla piena del novembre 1966, massimo battente registrato, e di circa 1,36 m rispetto alla media del battente modellizzato per la piena Tr500 dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, ai sensi dell'art. 14 del R.U. del Comune di Fiesole l'intervento viene ritenuto fattibile.”

N.B. per quanto sopra sottolineato, si informa il probabile acquirente di non utilizzare il locale cantina (sebbene ben illuminato con caratteristiche abitative per altezza e dimensioni) di utilizzare i locali NEL RISPETTO DELLA LORO DESTINAZIONE D'USO secondo la dettata normativa di riferimento.

Q10 indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti



pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

RQ10

Per la valutazione delle unità immobiliari ho utilizzato i seguenti criteri di stima:

la valutazione che viene effettuata è riferita alla data della presente perizia, il criterio adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato è relativo valore venale degli immobili sulla base sia dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e provincia del secondo semestre 2017, sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata.

La valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni generali delle unità immobiliari, pur avendo identica ubicazione ed epoca di costruzione, lo stato di manutenzione risulta variato causa il mancato utilizzo per il Lotto A, altrettanto l'accessibilità per il lotto B (essendo occupato), dimensioni esposizione accessori e pertinenze per decurtare o incrementare il valore medio in rapporto a questi elementi la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni di occupazione del bene tenuto conto delle considerazioni generali e particolari del bene oggetto della procedura i parametri per la stima calcolo la superficie commerciale secondo il codice delle valutazioni immobiliari che, costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani; tenendo conto dei risultati delle indagini effettuate e della mia ultra trentennale esperienza nel settore immobiliare.

Sup. commerciale:

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) va intesa quella superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate che compongono l'immobile; quale parametro di mercato oggettivo a cui attenersi per la valutazione patrimoniale.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnobrosa ed Agenzia delle entrate).

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max. di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max. di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili mansarda	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Precisazioni:

Per il calcolo della superficie commerciale ho considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Precisazioni

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione Incidenza Annotazioni

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50

Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% altezza minima 2,40

Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50

Box (in autorimessa collettiva) 45% dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

Box (non collegato ai vani principali) 50%

Box (collegato ai vani principali) 60%

Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%

Posti auto scoperti 20%

O.M.I. <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato: Anno 2018 - Semestre 1

- **Provincia:** FIRENZE
- **Semestre:** 1 - 2018
- **Comune:** FIESOLE
- **Fascia/zona:** E1/Suburbana/CALDINE

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE - **Comune:** FIESOLE - **Fascia/zona:** Suburbana/CALDINE -

Codice di zona: E1- **Microzona catastale n.:** 0 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2700
Box	NORMALE	1500	2100
Ville e Villini	NORMALE	2600	3400

N.B. Valori invariati al semestre precedente.

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Calcolo delle superfici e dei valori:



Loto A: Cantina - Abitativo – Posto Auto.

Superfici principale (coperte) m² Coperti utili fuori terra.

Per il calcolo delle mura si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

$$65,00 \times 110\% = \mathbf{m^2 71,50}$$

Locali accessori cantina e lavanderia (collegati ai vani principali) 35% altezza minima 2,40

$$m^2 52.95 \text{ arrotondato a } m^2 53,00 \times 35\% = \mathbf{m^2 18,53}$$

$$\text{totale superficie comm. Coperta} - (\mathbf{m^2 71,50} + \mathbf{m^2 18,53}) = \mathbf{S.T. m^2 90,00}$$

$$\mathbf{Superfici Pertinenze (vani accessori)} \text{ posto auto scoperto } m^2 11.50 \times 20\% = \mathbf{m^2 2,3}$$

Totale m ² comm. Coperti m² 90,00 (effettivi m ² 118,00)	Totale m ² comm. Scoperti m ² 0 (effettivi m ² 0)	Totale m ² comm. Pertinenze m ² 2.3 (effettivi m ² 11,50)
Totale superficie commerciale m ² (90,00 + 2,3) = m ² 92,30 arrotondata per difetto m² 92,00 (effettiva m ² 129,50)		

Loto A Totale superficie commerciale m² 92,00

Lotto B: Abitativo, terrazzo e Lastrico solare

Superfici principale (coperte) m² Coperti utili fuori terra.

Per il calcolo delle mura si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

$$74,82 \times 110\% = \mathbf{m^2 82,30}$$

Superfici si ornamento (scoperte)

balconi e lastrici solari, calcolati fino alla superficie commerciale di m² 25. Per l'eccedenza il 10%.

$$\text{Balcone } m^2 7,00 + \text{Lastrico solare } m^2 45,00 = m^2 52,00 \times 25\% = \mathbf{m^2 13,00}$$

$$\mathbf{Superfici Pertinenze (vani accessori)} \text{ posti auto scoperti } m^2 11.50 \times 2 = m^2 23,00 \times 20\% = \mathbf{m^2 4,60}$$

Totale m ² comm. Coperti m ² 82.30 (effettivi m ² 74,82)	Totale m ² comm. Scoperti m ² 13,00 (effettivi m ² 52,00)	Totale m ² comm. Pertinenze m ² 4,60 (effettivi m ² 23,00)
Totale superficie commerciale m ² 99,90 (effettiva m ² 149,82)		

Lotto B Totale superficie commerciale m² 99,90 per arrotondamento m² 100,00

Lotto C: Negozio Calcolo delle sup. e del valore:



Superfici principale (coperte) m² Coperti utili fuori terra.

Per il calcolo delle mura si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

$$m^2 43,70 + m^2 2,00 (\text{ripostiglio}) \times 110\% = m^2 48,07$$

Superfici si ornamento (scoperte)

Logge portici e patii, calcolati fino alla superficie commerciale di m² 25. Per l'eccedenza il 10%.

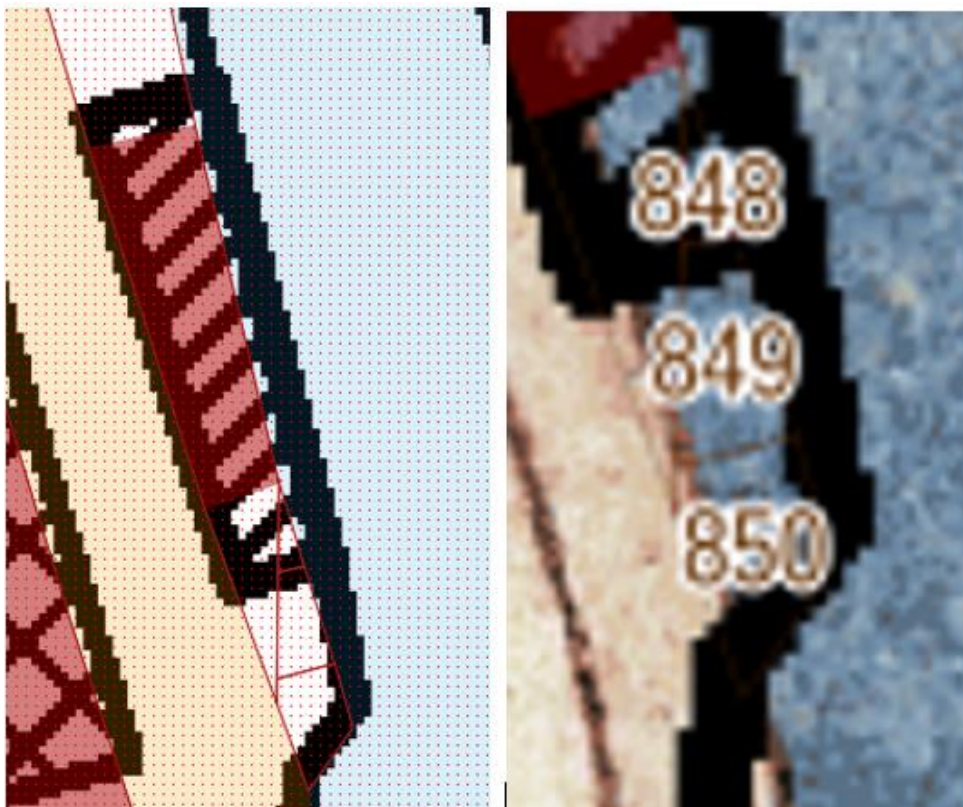
$$(m^2 25,00 \times 35\%) + (m^2 40,00 \times 10\%) = m^2 (8,75 + 4,00) = m^2 13,00$$

Resede esclusivo = **m² 13,00**

Totale m ² comm. Coperti m ² 48,07 (effettivi m ² 43,00)	Totale m ² comm. Scoperti m ² 12,75 (effettivi m ² 65,00)	Totale m ² comm. Pertinenze m ² 0,3 (effettivi m ² 2,00)
Totale superficie commerciale m ² 61,12 (effettiva m ² 110,00)		

Lotto C: Totale superficie commerciale m² 61,12 per arrotondamento m² 61,00





particelle interessate 848 e 849

Dai risultati delle indagini effettuate, viste tutte le caratteristiche dei beni in esame e le condizioni del mercato all'attualità, considerando i fattori intrinseci ed estrinseci, conoscendo il mercato per esperienza professionale, avendo costanti aggiornamenti dei valori del mercato libero nella provincia di Firenze, avendo consultato ed analizzato l'attuale ricerca di mercato secondo la legge della domanda e delle offerte, avendo interpellato alcune immobiliari della zona, tenendo conto delle condizioni generali dei singoli beni, del loro stato di occupazione, considerato l'appetibilità dei beni in esame; reputo di attribuire ai singoli lotti il seguente probabile valore quale proposta di base d'asta.

Valore per metro quadro e Valore complessivo:

Loto A libero - Totale superficie commerciale m² 92,00.

€/m² 2.900,00 x m² 92,00 = € 266.800/00 (euro duecentosessantaseimilaottocento/00)

Lotto B occupato senza titolo - Totale superficie commerciale m² 100,00.

€/m² 2.700,00 x m² 100,00 = € 270.000/00 (euro duecentosettantamila/00)

Lotto C - Totale superficie commerciale m² 61,00.

€/m² 2.600,00 x m² 61,00 = € 158.600/00 (euro centocinquantottomilaseicento/00)

Q11

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



RQ11

Esposizione analitica inerente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, tenendo conto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nella fattispecie a precisazione ho tenuto conto (come relazionato): dello stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso e delle servitù. Dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., determino il presumibile valore di base d'asta dei lotti:

Prezzo a base d'asta.

Lotto A riduzione del 5% di € 266.800,00 = € 253.460,00 che si arrotonda per difetto a:
€ 253.450/00 (euro duecentocinquantatremilaquattrocentocinquanta/00)

Lotto B riduzione del 8% di € 270.000/00 (euro duecentosettantamila/00)
€ 248.400/00 (euro duecento quarantottomila quattrocento/00)

Lotto C riduzione del 4% di € 158.600/00 (euro centocinquantotto mila seicento/00)
€ 152.256/00 arrotondato ad **€ 152.250/00 (euro cento cinquantaduemila duecentocinquanta/00)**

Precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica:

Lotto A: nessuno

Lotto B: nessuno

Lotto C: nessuno

Stato d'uso e di manutenzione:

Lotto A: da rifinire il locale lavanderia, intervenire al P.I° per verifica infiltrazioni

Lotto B: alcuni interventi di ordinaria manutenzione. Occupato senza titolo.

Lotto C: Buone condizioni d'uso, servitù fosse asettiche nella resede.

Stato di possesso:

Lotto A: libero da persone, da smaltire un frigo e pulire l'ambiente da oggetti.

Lotto B: occupato senza titolo, madre e figlia maggiorenne.

Lotto C: occupato con contratto di locazione, in fase di cessione attività.

Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

Lotto A: nessuno

Lotto B: nessuno

Lotto C: nessuno

Spese condominiali insolute: (come relazionato non esiste una formale gestione condominiale dei beni)

Al CTU non risultano oneri di natura condominiali ne è a conoscenza delle spese di gestione delle cose comuni (fosse biologiche, luce resede, automazione cancello, ecc.).



Loto A: nessuna

Lotto B: nessuna

Lotto C: nessuna

Q12

3. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

RQ12

Le unità immobiliari in esame pur avendo note positive quali: piccolo condominio, nel suo complesso l'edificio è di tipo medio signorile, dispone di posti auto, presenta una criticità importante: si affacciano su strada ad alto traffico veicolare.

Il compendio pignorato, trattandosi di tre distinte unità immobiliari autonome, può essere venduto singolarmente per singolo lotto come relazionato.

Q13 effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)

RQ13

Le unità immobiliari di nostro interesse fanno parte di un più ampio fabbricato con uniformi caratteristiche costruttive, in località Compiobbi è una frazione del Comune di Fiesole. I lotti includano pro-quota le parti comuni.

Intera proprietà di:

Loto A:

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T-1, con rendita catastale pari ad € 397,67, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub 532, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale m² 120.

Confini: xxxxxxxxxx, Via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.

Posto auto scoperto: identificato al N.C.E.U. sito nel Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad € 45,24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 527, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m² (Posto auto N. 10).

Confini: Via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.

Prezzo Base d'asta: € 253.450/00 (euro duecentocinquattremilaquattrocentocinquanta/00)



Lotto B:

Appartamento di civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano 2-3, con rendita catastale pari ad € 325,37, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 537 categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 122 m²
Confini: Via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.

Posto Auto scoperto: identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad € 45,24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 522, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m² (Posto auto N.5).
Confini: Via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.

Posto Auto scoperto: identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, con rendita catastale pari ad € 45,24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 741, sub. 523, categoria C/6, classe 5, **consistenza 12 m²**
Confini: Via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.

Prezzo Base d'asta: € 248.400/00 (euro duecentoquarantottomilaquattrocento/00)

Lotto C:

Negozi: con accesso dalla resede, identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiesole, Via Aretina 84 piano T, rappresentato nel foglio 44 dalla particella 741 sub. 534 categoria C/1 classe 4^a consistenza mq. 50 e rendita di €. 1.221,42.
Confini: Via Aretina, versante fiume Arno s.s.a.

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile identificato dal Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 848, di 5 m²;

Diritto di proprietà della quota 1/1 dell'immobile identificato dal Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole al fg. 44, p.lla 849, di 19 m²,

Confini: particelle 848 di mq. 5 e 849 di mq. 19, classificate RELACQ ES, senza rendita catastale. Il terreno confina con residua proprietà demaniale, alveo fluviale, s.s.a.

Prezzo base d'asta: € 152.250/00 (euro cento cinquantaduemila duecentocinquanta/00)



Empoli, 18 Aprile 2018

In fede il C.T.U.
Monticelli geom. Eriberto

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Ispezione ipotecaria
- A.C.E. attestato certificazione energetica
- Ricevuta invio alla parte esecutata
- Tabella riepilogativa dei lotti
- Relazione epurata

