

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 340 2017 R.G.

Dott.ssa Pasqualina Principale

promossa da [REDACTED]

contro

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

ILa sottoscritta Arch. Gianna Briganti , con studio in Firenze Via de' Giandonati 2, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883 e all'Albo di questo Tribunale al n° 9387 , in data 19/02/2018 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti **quesiti**:

1. 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 confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



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. att. 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 )
7. 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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;
8. 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;
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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; bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);



14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali). Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla *privacy* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all' esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

1) /4) Il CTU ha effettuato i sopralluoghi in data 13/04/2018 a Campi Bisenzio .

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da :

**A) nel Comune di Campi Bisenzio ,P.zza Curtatone 40, 42 ,** all'interno di un complesso condominiale costituito da una palazzina per civile abitazione e magazzini con ampia area di pertinenza asfaltata , di piena proprietà dell'esecutata :

- 1) un appartamento per civile abitazione posto al piano terra della palazzina condominiale ; con annesse due cantine al piano seminterrato ;
- 2) un appartamento per civile abitazione posto al piano primo della palazzina condominiale con annessa cantina al piano seminterrato ;
- 3) un locale adibito a magazzino posto al piano terreno della palazzina;
- 4) un locale adibito a magazzino e uffici posto al piano terreno della palazzina;
- 5) una area urbana ubicata a confine con l' area di pertinenza del fabbricato suddetto , ormai conglobata nella sistemazione stradale ( in parte marciapiede e in parte sede stradale)

**B) nel Comune di Campi Bisenzio , Via Montello 37,39 ,** una intera palazzina per civile abitazione costituita da due piani fuori terra e piano sottotetto, oltre locali accessori con ampia area di pertinenza , di piena proprietà dell'esecutata comprendente

- 6) una unità immobiliare per civile abitazione posta a piano terra,
- 7) un appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto
- 8) un locale ad uso deposito posto a piano terra
- 9) un locale ad uso magazzino posto a piano terra
- 10) una tettoia/deposito posta a piano terreno
- 11) una autorimessa posta a piano terra,

I beni fanno parte di un ampio lotto di terreno che si estende fra la Via Montello e la P.zza Curtatone ( sostanzialmente parallele ) e che è stato edificato sui due lati lungo le pubbliche vie. Le costruzioni hanno lasciato una ampia area libera interclusa all'interno del lotto .



I **beni** sono ubicati in posizione periferica rispetto al centro della cittadina, in una zona prevalentemente residenziale , scarsamente dotata di servizi e di attività commerciali . Mentre la Via Montello è leggermente più vicina al centro, la P.zza Curtatone è praticamente un ampio slargo della Via Calatafimi , parallela alla Via Montello .

**Quanto ai beni di cui al punto A)** L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è una palazzina edificata alla fine degli anni 70, di 3 piani fuori terra e una porzione di piano interrato nel quale sono ubicate alcune cantine.

L'edificio ha struttura in c.a. , copertura piana, terrazze con parapetto in c.a. faccia vista , infissi in metallo per tutti i locali artigianali del piano terra, in legno con serrande avvolgibili per gli appartamenti .

L'edificio è circondato da una ampia area di pertinenza asfaltata . Sul lato sinistro per chi guardi la facciata dalla pubblica Via, si apre un passaggio carrabile che dà accesso all'area di pertinenza, e sulla parete laterale del fabbricato si trova il portone condominiale con il civico 42 .

Il piano terreno dell'edificio sul fronte e sul lato interno è occupato da un appartamento per civile abitazione ; sempre sul fronte strada ma sul lato destro del fabbricato si trova un altro ingresso carrabile che dà accesso a due magazzini e all'area di pertinenza a comune .

I piani superiori sono occupati da appartamenti per civile abitazione .

Il complesso è in buono stato di manutenzione .Non è dotato di ascensore.

Più precisamente i beni oggetto della procedura sono costituiti da :

1) appartamento per civile abitazione posto al piano terra , con accesso dal viale laterale e dal portone condominiale che vi si affaccia , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 sub 2 unita alla particella 1319, cat.A/2, classe 3 , consistenza vani 4 , superficie catastale mq 72, rendita € 340,86 , Piazza Curtatone snc , piano T,S1 .

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

L'appartamento , al quale si accede tramite il portone condominiale e più precisamente dal primo portoncino a destra per chi salga la scala a comune, è costituito da ingresso – soggiorno con angolo cottura,disimpegno, ripostiglio , bagno .

All'appartamento sono annesse due cantine poste al piano seminterrato e più precisamente la prima a sinistra e la prima a destra per chi provenga dalla scala condominiale e un resede esclusivo sul fronte con ingresso da un cancellino dal resede a comune .

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo e radiatori in alluminio, pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica , gli infissi interni sono in legno , quelli esterni in legno con vetro semplice e e dotati di rotolanti in plastica; il portoncino è privo di blindatura .

2) appartamento per civile abitazione posto al piano primo , con accesso dal viale laterale e dal portone condominiale che vi si affaccia , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 , sub. 3 , cat.A/2, classe 3 , consistenza vani 5,5 , superficie catastale mq 113, rendita € 468,68 , Piazza Curtatone snc , piano 1 , .

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi ,salvo che il locale definito “veranda “ sulla terrazza è aperto tipo porticato .

L'appartamento , al quale si accede tramite il portone condominiale e più precisamente dal portoncino di fronte per chi salga la scala a comune, è costituito da ingresso , soggiorno , cucina abitabile ,disimpegno , bagno , due camere ; un balcone che prospetta il corridoio laterale destro del fabbricato , una terrazza chiusa a veranda sul lato sinistro e una ampia terrazza tipo lastrico che corrisponde alla copertura dei magazzini del piano terreno ; di tale terrazza una parte è coperta con una struttura in legno e , potenzialmente , utilizzabile come veranda chiusa ( il volume della veranda è stato oggetto di sanatoria) .

All'appartamento è annessa una cantina posta al piano seminterrato e più precisamente quella con accesso a sinistra per chi provenga dalla scala condominiale

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo con radiatori in alluminio, i pavimenti sono in parquet di legno nella zona notte, in monocottura nella zona giorno, i rivestimenti in ceramica ; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e dotati di rotolanti in plastica; gli infissi interni sono in legno e il portoncino è privo di blindatura .



3) locale ad uso magazzino con accesso dall'ingresso carrabile su P.zza Curtatone e dal secondo portone a sinistra per chi percorra il resede a comune , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 , sub.500 , cat.C/2, classe 4 , consistenza mq 107,00 , superficie catastale mq 121,00, rendita € 182,36 , P.zza Curtatone 40, piano T. La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .  
L'immobile, è costituito da un unico vano oltre antibagno e bagno ; i pavimenti sono in gomma e parzialmente in moquette , gli infissi sono in metallo e vetro retinato tipici dei fabbricati industriali ;privo di impianto di riscaldamento .

4) locale ad uso magazzino con accesso dall'ingresso carrabile su P.zza Curtatone , dal portone sul fronte e dal primo portone a sinistra per chi percorra il resede a comune , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 , sub.501 , cat.C/2, classe 4 , consistenza mq 108,00 , superficie catastale mq 124,00, rendita € 184,07 , P.zza Curtatone 40, piano T;  
La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .  
L'immobile, con due accessi dal resede , è costituito da un locale ad uso magazzino, da disimpegno, due locali ad uso ufficio , antibagno e bagno ; i pavimenti sono del tipo industriale nel locale magazzino, in legno nel disimpegno e in monocottura negli altri locali; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio ; dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento con “ split “.

5) porzione di terreno ubicata lungo la strada che esce da P.zza Curtatone ubicata a confine con l' area di pertinenza del fabbricato suddetto , ormai conglobata nella sistemazione stradale ( in parte marciapiede e in parte sede stradale) identificata al NCT nel foglio di mappa 19 dalla particella 269 , seminativo arborato 1 , superficie mq 30,00 Reddito dominicale € 0,20 , reddito agrario € 0,09 .

#### **Quanto ai beni di cui al punto B)**

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare per civile abitazione e accessori , ubicato in Comune di Campi Bisenzio , Via Montello 37/39 .  
L'edificio principale ha una struttura in muratura tradizionale , le facciate sono intonacate , la copertura con struttura in legno e manto in laterizio. Il fabbricato è contornato sui lati e sul retro da una ampia area di pertinenza quasi completamente asfaltata , mentre sulla pubblica si trovano un accesso carrabile , un ingresso che conduce al piano terreno del fabbricato principale e un ingresso con vano scale che conduce al piano primo del fabbricato di pertinenza esclusiva del piano primo . Dalla corte a comune si accede ad una autorimessa, ad una tettoia/deposito, ad un locale ad uso di magazzino, collegato all'appartamento a piano terra e ricadente nel corpo del fabbricato principale, ad un locale ad uso deposito , al locale centrale termica e ai ripostigli esterni annessi all'appartamento del piano terra .  
A comune alle unità immobiliari componenti il complesso sono l'area di pertinenza , fatta salva una porzione esclusiva dell'appartamento a piano terra ,e il locale centrale termica .

#### **Più precisamente i beni sono costituiti da :**

6) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno con accesso dalla Via Montello n° 39 , costituito da un ingresso, quattro locali , un bagno; sul retro tre locali ad uso ripostiglio con accesso dal resede ed una porzione del resede stesso ad uso esclusivo .  
L'unità immobiliare risulta adibita ad ufficio e collegata al magazzino adiacente . Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'unità immobiliare risulta censita nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.4 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 6 , superficie catastale mq 122,00, rendita € 464,81 , Via Montello , piano T.  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
La parte adibita ad uffici è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa; gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane , gli infissi interni in legno ; i pavimenti sono in cotto con inserti in marmo di Carrara , i rivestimenti in ceramica ; i locali sono in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso .Il ripostiglio esterno ha infissi in ferro e vetro .



7) appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto con accesso da Via Montello n° 37 , tramite un vano scala di pertinenza esclusiva e così composto : al piano primo : ingresso, camera, bagno , soggiorno , due cucine , disimpegno, ripostiglio quattro vani, due bagni , balcone sul retro e ampia terrazza tipo lastrico collegata al piazzale del piano terreno con una scala in ferro; da una delle cucine una scala conduce alla porzione di sottotetto adibito a soffitta ; dall'ingresso una scala a chiocciola conduce alla porzione di sottotetto nel quale si trovano una camera, un bagno e una terrazza ; l'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.3 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 10,5 , superficie catastale mq 288,00, rendita € 813,42 , Via Montello , piano T-1 ;  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
L'appartamento è sostanzialmente suddiviso in due separate unità immobiliari delle quali una è rimasta nello stato originario, mentre l'altra è stata oggetto di lavori di ristrutturazione, probabilmente contestuali al frazionamento.  
La parte non ristrutturata è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa , i pavimenti in monocottura , in graniglia, in parquet di legno ; i rivestimenti sono in ceramica ; gli infissi interni sono in legno , i serramenti sono in legno con persiane in legno .  
Il soggiorno è dotato di impianto di raffrescamento tramite " split " .  
La parte invece ristrutturata è dotata di di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa pavimenti in parquet di legno , rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno , serramenti esterni in legno con persiane . La camera nel sottotetto è dotato di impianto di raffrescamento tramite " split " .

8) locale ad uso magazzino posto sul lato sinistro per chi entri dal cancello carrabile nel piazzale a comune , con accesso dalla corte interna a comune e costituito da tre vani, un disimpegno, un antibagno e un bagno, un ripostiglio e un bagno , collegato all'unità immobiliare sopradescritta al 6) e facente parte del corpo del fabbricato principale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.5 , cat.C/2, classe 7 , consistenza 85 mq, superficie catastale mq 96,00, rendita € 237,05 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio verniciato e vetri oscurati, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura ; dotato di impianto di riscaldamento.

9) locale ad uso deposito posto sul lato destro per chi entri dalla dalla Via Montello dal cancello carrabile nel piazzale a comune , con accesso dalla corte interna a comune e costituito da due locali , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.7 , cat.C/2, classe 5 , consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37,00, rendita € 66,47 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
L'immobile è una piccola costruzione a se' stante con struttura in muratura portante e copertura a falde con manto in laterizio, è dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato , pavimenti in legno e in parte in monocottura .

10) tettoia chiusa su quattro lati , ad uso deposito posta sul lato destro per chi entri dalla Via Montello dal cancello carrabile nel piazzale a comune , con accesso dalla corte interna a comune e costituita da un unico ampio spazio delimitato dal muro di confine della proprietà , , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.8 , cat.C/2, classe 1 , consistenza 38 mq, superficie catastale mq 43,00, rendita € 39,25 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
Lo spazio è delimitato da muratura in blocchi di cls , coperto con tettoia in metallo e chiusa sul fronte con pannelli in metallo ; il pavimento è in monocottura .

11) autorimessa ubicata al piano terreno del fabbricato, accessibile dalla corte interna a comune e costituita da un unico vano con infisso metallico , identificata al NCEU del Comune di del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.6 , cat.C/6, classe 4 , consistenza 15 mq, superficie catastale mq 19,00, rendita € 67,40 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .  
Costituita da un unico vano con infisso esterno in ferro e vetro, pavimento in graniglia .



Tutti i beni sopradescritti risultano di piena proprietà

2) I beni descritti corrispondono alla documentazione in atti e al pignoramento depositato in Cancelleria .

3) Tutti i beni ricadenti nella procedura e sopradescritti pervengono alla esecutata per la piena proprietà in successione di \_\_\_\_\_, nato a Campi Bisenzio il 28/7/1998 e deceduto il 20/03/1967 Denuncia di Successione n° 47/2042 trascritta il 26/04/1968 al Reg.Part. 7278, con testamento pubblicato con atto Notaio \_\_\_\_\_ del 30/05/1967 Repertorio n° 742/346 trascritto il 13/3/1967 al Reg.Part.9433 e successiva integrazione della successione del 19/7/2007 Repertorio 68/108 trascritta il 21/09/2009 ai n° 41670/27887. L'accettazione tacita della eredità risulta trascritta con atto Notaio \_\_\_\_\_ del 20/11/2007 Repertorio 19699 trascritto il 5/9/2017 ai nn.35880/25086 .

5) I beni sono utilizzati :

**quanto ai beni indicati al punto A)**

1) locato con contratto stipulato il 01/12/2012 con la Sig.ra \_\_\_\_\_, con durata di quattro anni rinnovabile per ulteriori quattro e con scadenza quindi al 30/11/2020, ad un canone annuo iniziale di € 6.000,00 ;

2) utilizzato dal figlio dell' esecutata ;

3) libero nella disponibilità dell'esecutata ;

4) locato con contratto del 28/2/1996 registrato a Firenze il 01/03/1996 al n° 4593 , con la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, con durata di sei anni rinnovabile con scadenza quindi al 28/02/2020 , ad un canone annuo iniziale di £ 900.000,00 . Nel contratto si fa presente che una parte dell'area di pertinenza avrebbe potuto essere oggetto di esproprio , trattandosi di area destinata a nuova viabilità negli strumenti urbanistici allora vigenti .

5) risulta libera ma trattasi di area esterna alla proprietà non utilizzabile come pertinenza e quindi priva di valore commerciale .

**quanto ai beni indicati al punto B)**

6) libero nella disponibilità dell'esecutata ;

7) occupato dall'esecutata e dalla famiglia ;

8) libero nella disponibilità dell'esecutata ;

9) libero nella disponibilità dell'esecutata ;

10) libero nella disponibilità dell'esecutata ;

11) libero nella disponibilità dell'esecutata ;

6) Non si riscontrano oneri o formalità di cui al punto del Quesito salvo la costituzione di diritti reali a titolo oneroso con Atto Notaio \_\_\_\_\_ del 20/11/2007 Repertorio 19669/4329 trascritto in data 26/11/2007 ai nn.53048/30161 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ relativo alla servitù di non elevare costruzioni sul terreno identificato nel Foglio di Mappa 19 dalle particelle 265,266,1774 rispetto al fondo dominante identificato nel Foglio di Mappa 19 dalle particelle 1773,101 e rispetto ai fabbricati esistenti sul Foglio di Mappa 19 particella 101 sub.3,4,5,6,7,8.



7) Alla verifica eseguita dal CTU si riscontrano le seguenti formalità :

quanto alla

e ai beni di piena proprietà dell' esecutata identificati al NCEU del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 sub.3,4,5,6,7,8 e nel foglio di mappa 19 dalla particella 1318, sub 2 e 1319, sub 3, sub.500 e sub 501, nonché sulla porzione di terreno F.19\_269, gravano le seguenti formalità

Trascrizione a favore del 26/11/2007 Reg.Part.30161 Reg.Gen.53048  
Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 19699/4329 del 20/11/2007  
Atto tra vivi Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Trascrizione a favore del 21/09/2009 Reg.Part.27887 Reg.Gen.41670  
Pubblico Ufficiale Firenze 1 Rep. 68/108 del 19/07/2007  
Atto per causa di morte certificato di denunciata successione

Iscrizione contro del 28/01/2014 Reg. Part. 336 Reg.Gen. 2524  
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep.19952/2013 del 27/01/2014  
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo  
a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Trascrizione contro del 06/07/2017 Reg.Part. 19515 Reg.Gen.28146  
Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Rep. 8344/2017 del 26/06/2017  
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili  
a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Trascrizione a favore del 05/09/2017 Reg.Part.25086 Reg.Gen.35880  
Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 19699/4329 del 20/11/2007  
Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità

8) Quanto ai beni di cui al punto A) i millesimi generali di proprietà sono i seguenti :

appartamento per civile abitazione con annessa cantina piano terra	94,31
appartamento per civile abitazione con annessa cantina piano primo	179,71
magazzino posto al piano terreno della palazzina sub.500	148,04
magazzino posto al piano terreno della palazzina sub.501	146,63

E' costituito il Condominio di P.zza Curtatone 42 C.F. 94132770481 amministrato dal Geom [REDACTED] il quale ha fornito tutta la documentazione necessaria. Risultano a carico dell' esecutata le quote del Bilancio Preventivo 2018 per € 292,64 ( vedi allegato) .

Quanto ai beni di cui al punto B) non risulta costituito Condominio .

9) I beni risultano edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Campi Bisenzio :

**Quanto ai beni di cui al punto A) :**

l' edificio è stato realizzato con licenza edilizia 7365 rilasciata il 09/11/1976 e successiva Variante in corso d'opera N° 736 rilasciata il 20/8/1980 ;  
a seguito di Domande P.G. 19410 del 20/7/1984 e P.G.31351 del 19/12/1984 , ai sensi dell'art.15 della L.47/85 il Comune di Campi Bisenzio , in data 16/8/1985 autorizzava le Varianti alla Concessione 736 del 7/8/1980 .





Sempre nel 1985 risulta Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi art.39 L.724/1994 Prot. 11877 del 4/3/1995 rilasciata il 13/06/2000 relativa alla realizzazione di veranda sulla terrazza dell'appartamento al piano primo per il quale risulta anche presentata D.I.A.E. Prot.13019 del 6/3/2000 con fine lavori del 27/7/2000 Prot.35593 per la sostituzione della struttura della veranda. Risultano successivamente i seguenti titoli edilizi :

Comunicazione ai sensi Art.26 L.47/85 P.G.19957 del 18/06/1993 (PE1670)  
D.I.A.E. Prot. 2808 del 2/2/1996

relative al magazzino a piano terreno, all'epoca costituito da un'unica unità immobiliare ;  
Concessione Edilizia n°2791 C del 8/11/1996 per il frazionamento del magazzino a piano terra in due unità immobiliari e successiva Variante in c.o.P.G.63450 del 24/12/1997

Allo stato attuale le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare risultano conformi agli atti autorizzativi sopra elencati e le planimetrie depositate conformi allo stato dei luoghi ad eccezione

- della cantina annessa all'appartamento a piano terra , la prima a destra per chi giunga dalla scala condominiale, la quale ha un diverso perimetro rispetto a quanto rappresentato nel progetto che ne ha autorizzato la realizzazione . Per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 e con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 oltre a spese tecniche per circa € 1.500,00 per un totale di circa € 2.500,00 ; la planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi ;
- dell'appartamento al piano primo per la presenza di una veranda ubicata sul fianco del fabbricato e che andrà quindi smontata ( trattasi di infissi in alluminio anodizzato posti fra parapetto della terrazza e intradosso della terrazza sovrastante ) con una spesa ipotizzabile in € 1.500,00 ; si dovrà poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con una spesa ipotizzabile in € 300,00 .

#### **Quanto ai beni di cui al punto B)**

Trattasi di edificio di antica costruzione realizzato con licenza edilizia 278 del 23/03/1949 quindi in data anteriore al 01/09/1967 .

Risultano successivamente i seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia 6255 del 15/12/1972 relativa alla costruzione del magazzino adiacente all'immobile originario .
- Comunicazione ai sensi art.26 L.47/85 per opere interne del 07/12/1996 n° 60905 con la quale si apportavano modifiche anche strutturali all'edificio originario e lo si metteva in comunicazione con l'adiacente magazzino.
- Concessione Edilizia 621 del 29/03/1980 .
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 3875 ai sensi della L.47/85 rilasciata in data 28/10/1999. Con tale pratica vengono regolarizzate numerose difformità risalenti ad epoca antecedente il 1985 e in variante alla Licenza Edilizia 6255 del 15/12/1972 e alla Concessione Edilizia 621 del 29/03/1980 .  
Lo stato dei luoghi veniva rappresentato con le planimetrie catastali ad oggi ancora depositate e non più rispondenti in quanto nel frattempo sono state apportate ulteriori modifiche .
- Autorizzazione n° 3004 del 21/10/1998 per le opere di sistemazione dell'accesso carrabile e dell'area di pertinenza e successiva Variante n° 10352 del 2/3/2000

Allo stato attuale la situazione urbanistica delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare è la seguente : per regolarizzare le unità immobiliari di cui ai punti 6),8),9) sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 con oneri per spese tecniche complessive pari a € 1.800,00

6) appartamento per civile abitazione posto a piano terra : la disposizione interna risulta leggermente difforme dai titoli edilizi e alcuni locali originariamente facenti parte dell'adiacente magazzino sono stati accorpati al ripostiglio annesso a questo appartamento anche se con accesso dall'esterno ; la planimetria catastale depositata non è conforme e riporta una situazione non aggiornata ; per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 e con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ; successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale con spese tecniche pari a circa € 300,00 .



7) appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto ; l'appartamento risulta suddiviso in due unità immobiliari ad ognuna delle quali corrisponde una porzione di sottotetto e la distribuzione interna risulta difforme con opere anche strutturali . Nel sottotetto risulta realizzato un bagno con altezze inferiori a quelle richieste dai vigenti regolamenti e quindi non sanabile . Per le difformità strutturali , ( ai sensi dell'art. Art. 182 L.Regione Toscana 64/2014 ) si rende necessaria la verifica delle modifiche realizzate per accertare la loro congruità alla normativa antisismica vigente e la presentazione al Genio Civile di un Progetto di adeguamento, il quale potrebbe rendere necessario appunto l'adeguamento delle modifiche strutturali apportate alla vigente normativa anti-sismica con spese al momento non quantificabili .

Alla conclusione positiva di tale accertamento e delle eventuali opere di adeguamento , che andranno anche collaudate, si potrà procedere con una pratica di Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi art.209 L.Regione Toscana 64/2014 ; gli strumenti urbanistici vigenti consentono la ristrutturazione e il frazionamento.

L' importo complessivo delle spese e delle sanzioni potrà essere determinato solo alla positiva conclusione dell'iter relativo all'adeguamento antisismico .

L'aggiornamento catastale rimane subordinato alla regolarizzazione delle opere difformi rilevate .

8) locale ad uso magazzino posto a piano terra sub.5 la disposizione interna risulta leggermente difforme dai titoli edilizi anche per il collegamento con l'appartamento del piano terra ; la planimetria catastale depositata non è conforme e riporta una situazione non aggiornata ; per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 e con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ; successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale con spese tecniche pari a circa € 300,00.

9) locale ad uso deposito posto a piano terra sub.7 la disposizione interna ed esterna risulta leggermente difforme dai titoli edilizi ; la planimetria catastale depositata non è conforme e riporta una situazione non aggiornata ; per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 e con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ; successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale con spese tecniche pari a circa € 300,00.

10) tettoia posta a piano terreno : risulta non conforme ai titoli abilitativi in quanto è stata chiusa con pannelli il lato verso la corte che avrebbe dovuto rimanere aperto ; la planimetria catastale depositata corrisponde allo stato dei luoghi.  
Sarà necessario smontare quindi la tamponatura con una spesa ipotizzabile in € 1.000,00

11) autorimessa posta a piano terra: risulta conforme ai titoli abilitativi e la planimetria catastale depositata corrisponde allo stato dei luoghi

I beni ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

10) Per la valutazione dei beni il CTU ha 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 e relativo valore venale degli immobili sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia per il Comune di Campi Bisenzio nel 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 dell'unità immobiliare ( ubicazione, epoca di costruzione, stato di manutenzione, accessibilità , 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



Quanto ai beni , vista la loro conformazione , l'ubicazione , le caratteristiche e l'uso ,  
il CTU ritiene di formare 5 lotti distinti inserendo

i beni di cui al punto A)1) nel lotto 1

i beni di cui al punto A)2) nel lotto 2

i beni di cui al punto A)3) nel lotto 3

i beni di cui al punto A)4) nel lotto 4

rimarrà a comune fra tutti e quattro i lotti la porzione di area urbana di cui al punto A)5)  
per 1/4 ciascuno senza valore venale .

i beni di cui al punto B) nel lotto 5

11) Tenuto conto delle considerazioni generali e particolari dei beni oggetto della procedura  
i parametri per la stima sono i seguenti :

per i beni immobili la superficie " commerciale ragguagliata" intesa come quella ottenuta  
moltiplicando la superficie al lordo dei muri interni ed esterni per i coefficienti  
1,00 per la superficie dei locali con destinazione principale  
( civili abitazioni , magazzini,rimesse,autorimesse )  
0,25 per la superficie delle terrazze  
0,20 per la superficie di porticati  
0,60 per cantine e sottotetti con accesso diretto  
0,10 per resede

Dai risultati delle indagini effettuate , viste tutte le caratteristiche dei beni e le condizioni  
del mercato all'attualità , il CTU ritiene che i beni immobili di cui ai **Lotti 1,2,3,4**  
possano essere stimati in

€ 1.600,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di civile abitazione

€ 1.000,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di magazzino

mentre i beni immobili di cui al **Lotto 5**

possano essere stimati in

€ 1.300,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di civile abitazione

€ 900,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di magazzino

€ 800,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di deposito

€ 400,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di tettoia /deposito

€ 500,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di autorimessa

---

Si procede quindi alla stima del **LOTTO 1**

costituito da

un appartamento piano terra con annesse due cantine ubicate al piano seminterrato  
e un resede esclusivo a piano terra facente parte di un complesso immobiliare posto in  
Comune di Campi Bisenzio , P.zza Curtatone 40 , oltre oltre all' area urbana adiacente  
priva di valore venale .

La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :

Superficie lorda unità immobiliare

appartamento piano terra circa mq. 65,25	coeff. 1,00	mq. 65,25 +
cantine circa mq 8,94 + 10,20 = 19,14	coeff. 0,60	mq. 11,48 +
resede circa mq 35,88	coeff. 0,10	mq 3,58 =
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 80,31</u>
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 80,00</u>



Valore di Stima			
appartamento e cantine	mq 80,00 x € 1.600,00/mq	=	€ 128.000,00
<b>TOTALE VALORE DEL LOTTO</b>			<b>€ 128.000,00 -</b>
a detrarre spese sanatoria			<u>€ 2.500,00 =</u>
			<b>€ 125.500,00</b>

**VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO € 125.500,00**

Si procede quindi alla stima del **LOTTO 2**

un appartamento al piano piano primo con annessa cantina ubicata al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare posto in Comune di Campi Bisenzio , P.zza Curtatone 40 . In questo caso particolare, poiché la superficie delle terrazze incide in modo sproporzionato rispetto a quella dell'appartamento , si ritiene di assimilarla ad un resede applicando un coefficiente pari a 0,10.

La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :

Superficie lorda unità immobiliare

appartamento circa mq. 91,41	coeff. 1,00	mq. 91,41 +
<u>terrazze mq ( 10,35 + 92,70 + 8,12)= mq 111,17</u>	<u>coeff. 0,10</u>	<u>mq 11,11 +</u>
<u>porticato circa mq 25,00</u>	<u>coeff. 0,20</u>	<u>mq 5,00 +</u>
<u>cantina circa mq 8,96</u>	<u>coeff. 0,60</u>	<u>mq. 5,37 =</u>
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 112,89</u>
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 113,00</u>

Valore di Stima			
appartamento	mq 113,00 x € 1.600,00/mq	=	€ 180.800,00
a detrarre spese smontaggio veranda e			
spese tecniche aggiornamento catastale			<u>€ 1.800,00 =</u>
<b>TOTALE VALORE DEL LOTTO</b>			<b>€ 179.000,00</b>

**VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO € 179.000,00**

Dai risultati delle indagini effettuate , viste tutte le caratteristiche dei beni e le condizioni del mercato all'attualità , il CTU ritiene che i beni immobili di cui al **Lotto 3 e 4** possano essere stimati in € 1.000,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di magazzino

Si procede quindi alla stima del : **LOTTO 3**  
costituito da

un magazzino al piano terreno facente parte di un complesso immobiliare posto in Comune di Campi Bisenzio , P.zza Curtatone 40 /42, posto sul fronte del fabbricato con resede a comune con l'altro magazzino di cui al successivo Lotto 4.

La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :

Superficie lorda unità immobiliare

magazzino circa mq. 119,52	coeff. 1,00	mq. 119,52
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 119,52</u>
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 120,00</u>



Valore di Stima magazzino	mq 120,00 x € 1.000,00/mq	=	€ 120.000,00
<b>TOTALE VALORE DEL LOTTO</b>			<b>€ 120.000,00 -</b>

**VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO € 120.000,00**

Si procede quindi alla stima del : **LOTTO 4**  
costituito da

un magazzino al piano terreno facente parte di un complesso immobiliare posto in Comune di Campi Bisenzio , P.zza Curtatone 40 /42, posto sul fianco e retro del fabbricato con resede a comune con l'altro magazzino di cui al precedente Lotto 3,

La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :

Superficie lorda unità immobiliare

magazzino circa mq. 119,30	coeff. 1,00	mq. 119,30
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 119,30</u>
arrotondata a		mq 120,00

Valore di Stima magazzino	mq 120,00 x € 1.000,00/mq	=	€ 120.000,00
<b>TOTALE VALORE DEL LOTTO</b>			<b>€ 120.000,00 -</b>

**VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO € 120.000,00**

Si procede quindi alla stima del : **LOTTO 5**

complesso immobiliare ubicato in Comune di Campi Bisenzio Via Montello 37/39 costituito da un appartamento piano terra con porzione di resede esclusivo un appartamento piano primo e sottotetto con vano scale un magazzino piano terra un deposito piano terra una tettoia/deposito a piano terra una autorimessa a piano terra A comune alle unità immobiliari componenti il complesso sono l'area di pertinenza , fatta salva la porzione esclusiva dell'appartamento a piano terra , e il locale centrale termica .

La valutazione dei beni avviene quindi secondo le seguenti operazioni :

Superficie lorda unità immobiliare

<u>appartamento piano terra</u>	circa mq. 111,37	coeff. 1,00	mq. 111,37 +
ripostigli esterni	circa mq 23,15	coeff. 0,60	mq 13,89 +
resede esclusivo	circa mq 37,31	coeff. 0,10	mq 3,73
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>			<u>mq 128,99</u>
arrotondata a			mq 129,00

Valore di Stima Superficie commerciale ragguagliata totale mq 129,00 x € 1.300,00/mq = € 167.700,00

**TOTALE VALORE € 167.700,00**

In questo caso particolare, poiché la superficie delle terrazze incide in modo sproporzionato rispetto a quella dell'appartamento , si ritiene di assimilarla ad un resede applicando un coefficiente pari a 0,10.



<u>Superficie lorda unità immobiliare</u>			
appartamento piano primo circa mq. 194,34	coeff. 1,00	mq. 194,34 +	
terrazze e resede sul fronte mq 83,74	coeff. 0,10	mq 8,37+	
sottotetto circa mq 53,00	coeff. 0,60	mq 31,80 +	
ripostiglio esterno mq 3,12	coeff. 0,60	mq 1,87 +=	
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 236,38</u>	
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 236,00</u>	

Valore di Stima

Superficie commerciale ragguagliata totale mq 236,00 x € 1.300,00/mq = € 306.800,00 +

TOTALE VALORE € 306.800,00

<u>Superficie lorda unità immobiliare</u>			
magazzino adiacente app piano primo circa mq. 75,55	coeff. 1,00	mq. 75,55	
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 75,55</u>	
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 76,00</u>	

Valore di Stima

Superficie commerciale ragguagliata totale mq 76,00 x € 900,00/mq = € 68.400,00

TOTALE VALORE € 68.400,00

<u>Superficie lorda unità immobiliare</u>			
deposito lato destro ingresso carrabile circa mq. 37,57	coeff. 1,00	mq. 37,57	
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 37,57</u>	
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 38,00</u>	

Valore di Stima

Superficie commerciale ragguagliata totale mq 38,00 x € 800,00/mq = € 30.400,00

TOTALE VALORE € 30.400,00

<u>Superficie lorda unità immobiliare</u>			
tettoia/deposito circa mq. 34,00	coeff. 1,00	mq. 34,00	
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 34,00</u>	

Valore di Stima

Superficie commerciale ragguagliata totale mq 34,00 x € 400,00/mq = € 13.600,00

TOTALE VALORE € 13.600,00

<u>Superficie lorda unità immobiliare</u>			
autorimessa circa mq. 19,60	coeff. 1,00	mq. 19,60	
<u>Superficie commerciale ragguagliata totale</u>		<u>mq 19,60</u>	
<u>arrotondata a</u>		<u>mq 20,00</u>	

Valore di Stima

Superficie commerciale ragguagliata totale mq 20,00 x € 500,00/mq = € 10.000,00

TOTALE VALORE € 10.000,00

<u>TOTALE VALORE DEL LOTTO</u>	<u>€ 596.900,00 -</u>
a detrarre spese tecniche per C.I.L.A. Tardiva	1.800,00 -
a detrarre spese tecniche per aggiornamento catastale	1.200,00
a detrarre spese per sanzioni	4.000,00
a detrarre spese per smontaggi	1.000,00 =

VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO € 588.900,00



- 12) Il compendio pignorato , trattandosi di più unità immobiliari può essere venduto in più lotti che il CTU ha composto sulla base della natura stessa dei beni , in base alla loro ubicazione e distribuzione, attribuendo ad ognuno le rispettive pertinenze .

### **13) RIEPILOGO FORMAZIONE LOTTI :**

Le unità immobiliari relative ai lotti 1,2,3,4, fanno parte di una palazzina edificata alla fine degli anni 70, di 3 piani fuori terra e una porzione di piano interrato nel quale sono ubicate alcune cantine. L'edificio ha struttura in c.a. , copertura piana, terrazze con parapetto in c.a. faccia vista , infissi in metallo per tutti i locali del piano terra, in legno con serrande avvolgibili per gli appartamenti dei piani superiori .

L'edificio è circondato da una ampia area di pertinenza asfaltata . Sul lato sinistro per chi guardi la facciata dalla pubblica Via, si apre un passaggio carrabile che dà accesso all'area di pertinenza, e sulla parete laterale del fabbricato si trova il portone condominiale con il civico 42 .

Il piano terreno dell'edificio sul fronte e sul lato interno è occupato da un appartamento per civile abitazione ; sempre sul fronte strada ma sul lato destro del fabbricato si trova un altro ingresso carrabile che dà accesso a due magazzini e all'area di pertinenza a comune .

I piani superiori sono occupati da appartamenti per civile abitazione .

Il complesso è in buono stato di manutenzione . Non è dotato di ascensore.

Viene assegnata al LOTTO 1 la porzione di terreno ubicata lungo la strada che esce da P.zza Curtatone , a confine con l' area di pertinenza del fabbricato suddetto , ormai conglobata nella sistemazione stradale ( in parte marciapiede e in parte sede stradale) identificata al NCT nel foglio di mappa 19 dalla particella 269 , seminativo arborato 1 , superficie mq 30,00 Reddito dominicale € 0,20 , reddito agrario € 0,09 , priva di valore venale .

#### **LOTTO 1 piena proprietà del seguente bene**

appartamento per civile abitazione posto al piano terra , con accesso dal viale laterale e dal portone condominiale che vi si affaccia , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 sub 2 unita alla particella 1319, cat.A/2, classe 3 , consistenza vani 4 , superficie catastale mq 72, rendita € 340,86 , Piazza Curtatone snc , piano T,S1 .

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

L'appartamento , al quale si accede tramite il portone condominiale e più precisamente dal primo portoncino a destra per chi salga la scala a comune, è costituito da ingresso – soggiorno con angolo cottura,disimpegno, ripostiglio , bagno .

All'appartamento sono annesse due cantine poste al piano seminterrato e più precisamente la prima a sinistra e la prima a destra per chi provenga dalla scala condominiale e un resede esclusivo sul fronte con ingresso da un cancellino dal resede a comune .

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo e radiatori in alluminio, pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica , gli infissi interni sono in legno , quelli esterni in legno con vetro semplice e e dotati di rotolanti in plastica; il portoncino è privo di blindatura .In buone condizioni di manutenzione. Locato

Confini : stessa proprietà, parti comuni per più lati ,s.s.a

porzione di terreno senza valore venale , ubicata a confine con l' area di pertinenza del fabbricato suddetto , ormai conglobata nella sistemazione stradale ( in parte marciapiede e in parte sede stradale) identificata al NCT nel foglio di mappa 19 dalla particella 269 , seminativo arborato 1 , superficie mq 30,00 Reddito dominicale € 0,20 , reddito agrario € 0,09 .

**PREZZO BASE: € 125.500,00**

#### **LOTTO 2 proprietà del seguente bene**

2) appartamento per civile abitazione posto al piano primo , con accesso dal viale laterale e dal portone condominiale che vi si affaccia , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 , sub. 3 , cat.A/2, classe 3 , consistenza vani 5,5 , superficie catastale mq 113, rendita € 468,68 , Piazza Curtatone snc , piano 1, .

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

L'appartamento , al quale si accede tramite il portone condominiale e più precisamente



dal portoncino di fronte per chi salga la scala a comune, è costituito da ingresso , soggiorno , cucina abitabile ,disimpegno , bagno , due camere ; un balcone che prospetta il corridoio laterale destro del fabbricato , una terrazza chiusa a veranda sul lato sinistro e una ampia terrazza tipo lastrico che corrisponde alla copertura dei magazzini del piano terreno ; di tale terrazza una parte è coperta con una struttura in legno e , potenzialmente , utilizzabile come veranda chiusa ( il volume della veranda è stato oggetto di sanatoria) .

All'appartamento è annessa una cantina posta al piano seminterrato e più precisamente la seconda a sinistra per chi provenga dalla scala condominiale

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo con radiatori in alluminio, i pavimenti sono in parquet di legno nella zona notte, in monocottura nella zona giorno, i rivestimenti in ceramica ; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e dotati di rotolanti in plastica; gli infissi interni sono in legno e il portoncino è privo di blindatura .

In buone condizioni di manutenzione . Libero

Confini : stessa proprietà, parti comuni per più lati ,s.s.a

**PREZZO BASE:**

**€ 179.000,00**

**LOTTO 3 piena proprietà del seguente bene**

locale ad uso magazzino con accesso dall'ingresso carrabile su P.zza Curtatone e dal secondo portone a sinistra per chi percorra il resede a comune , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 , sub.500 , cat.C/2, classe 4 , consistenza mq 107,00 , superficie catastale mq 121,00, rendita € 182,36 , P.zza Curtatone 40, piano T. La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

L'immobile, è costituito da un unico vano oltre antibagno e bagno ; i pavimenti sono in gomma e parzialmente in moquette , gli infissi sono in metallo e vetro retinato tipici dei fabbricati industriali ;privo di impianto di riscaldamento .

In buone condizioni di manutenzione . Libero

Confini : stessa proprietà, parti comuni per più lati ,s.s.a

**PREZZO BASE:**

**€ 120.000,00**

**LOTTO 4 piena proprietà del seguente bene**

locale ad uso magazzino con accesso dall'ingresso carrabile su P.zza Curtatone , dal portone sul fronte e dal primo portone a sinistra per chi percorra il resede a comune , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 1318 , sub.501 , cat.C/2, classe 4 , consistenza mq 108,00 , superficie catastale mq 124,00, rendita € 184,07 , P.zza Curtatone 40, piano T;

La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .

L'immobile, con due accessi dal resede , è costituito da un locale ad uso magazzino, da disimpegno, due locali ad uso ufficio , antibagno e bagno ; i pavimenti sono del tipo

industriale nel locale magazzino, in legno nel disimpegno e in monocottura negli altri locali;

gli infissi interni ed esterni sono in alluminio ; dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento con " split " . In buone condizioni di manutenzione . Locato

Confini : stessa proprietà, parti comuni per più lati ,s.s.a

**PREZZO BASE:**

**€ 120.000,00**

**LOTTO 5**

Complesso immobiliare per civile abitazione e accessori , ubicato in Comune di Campi Bisenzio , Via Montello 37/39 costituito da 6 unità immobiliari , una corte a comune con accesso carrabile.

L'edificio principale , nel quale sono compresi due appartamenti per civile abitazione e il magazzino, ha una struttura in muratura tradizionale , le facciate sono intonacate , la copertura è del tipo con struttura in legno e manto in laterizio.Il fabbricato, che si affaccia direttamente su Via Montello , è contornato sui lati e sul retro da una ampia area di pertinenza quasi completamente asfaltata , mentre sulla pubblica si trovano un accesso carrabile , un ingresso che conduce al piano terreno del fabbricato e un ingresso con vano scale che conduce al piano primo del fabbricato di esclusiva pertinenza del piano primo . Dalla corte a comune si accede alle altre unità immobiliari :





deposito, autorimessa, e tettoia/deposito, al locale centrale termica e ai ripostigli esterni annessi all'appartamento del piano terra .

A comune alle unità immobiliari componenti il complesso sono l'area di pertinenza , fatta salva solo una piccola porzione esclusiva dell'appartamento a piano terra ,e il locale centrale termica .

Più precisamente il complesso è costituito dai seguenti beni :

appartamento per civile abitazione posto al piano terreno con accesso dalla

Via Montello n° 39 , costituito da un ingresso, quattro locali , un bagno; sul retro tre locali ad uso ripostiglio con accesso dal resede ed una porzione del resede stesso ad uso esclusivo .

L'unità immobiliare risulta adibita ad ufficio e collegata al magazzino adiacente . Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'unità immobiliare risulta censita nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.4 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 6 , superficie catastale mq 122,00, rendita € 464,81 , Via Montello , piano T.

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .

La parte adibita ad uffici è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa; gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane , gli infissi interni in legno ; i pavimenti sono in cotto con inserti in marmo di Carrara , i rivestimenti in ceramica ; i locali sono in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso .

Il ripostiglio esterno ha infissi in ferro e vetro .

In mediocri condizioni di manutenzione . Libero

Confini : Via Montello , stessa proprietà,parti comuni per più lati , s.s.a.

appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto con accesso da

Via Montello n° 37 , tramite un vano scala di pertinenza esclusiva e così composto :

al piano primo : ingresso, camera, bagno , soggiorno , due cucine , disimpegno,ripostiglio quattro vani, due bagni , balcone sul retro e ampia terrazza tipo lastrico collegata al piazzale del piano terreno con una scala in ferro; da una delle cucine una scala conduce

alla porzione di sottotetto adibito a soffitta ; dall'ingresso una scala a chiocciola

conduce alla porzione di sottotetto nel quale si trovano una camera, un bagno e una terrazza ;

l'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.3 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 10,5 , superficie catastale mq 288,00, rendita € 813,42 , Via Montello , piano T-1 ;

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .

L'appartamento è sostanzialmente suddiviso in due separate unità immobiliari delle quali una è rimasta nello stato originario, mentre l'altra è stata oggetto di lavori di ristrutturazione, probabilmente contestuali al frazionamento.

La parte non ristrutturata è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa , i pavimenti in monocottura , in graniglia, in parquet di legno ; i rivestimenti sono in ceramica ; gli infissi interni sono in legno , i serramenti sono in legno con persiane in legno .

Il soggiorno è dotato di impianto di raffrescamento tramite “ split “.

La parte invece ristrutturata è dotata di di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa pavimenti in parquet di legno , rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno , serramenti esterni in legno con persiane . La camera nel sottotetto è dotato di impianto di raffrescamento tramite “ split “.In buone condizioni di manutenzione .Libero

Confini : Via Montello , stessa proprietà,parti comuni per più lati , s.s.a.

locale ad uso magazzino posto sul lato sinistro per chi entri dal cancello carrabile

nel piazzale a comune , con accesso dalla corte interna a comune , facente parte del fabbricato principale e costituito da tre vani, un disimpegno, un antibagno e un bagno, collegato

all'appartamento del piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.5 , cat.C/2, classe 7 , consistenza 85 mq, superficie catastale mq 96,00, rendita € 237,05 , Via Montello , piano T;

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio verniciato e vetri oscurati, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura ; dotato di impianto di riscaldamento.

In mediocri condizioni di manutenzione . Libero

Confini : Via Montello , stessa proprietà,parti comuni per più lati , s.s.a.



locale ad uso deposito posto sul lato destro per chi entri dalla dalla Via Montello dal cancello carrabile nel piazzale a comune , con accesso dalla corte interna a comune e costituito da due locali , identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.7 , cat.C/2, classe 5 , consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37,00, rendita € 66,47 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
L'immobile è una piccola costruzione a se' stante con struttura in muratura portante e copertura a falde con manto in laterizio, è dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato , pavimenti in legno e in parte in monocottura . In buone condizioni di manutenzione.Libero  
Confini : Via Montello , stessa proprietà,parti comuni per più lati , s.s.a.

10) tettoia chiusa su quattro lati , ad uso deposito posta sul lato destro per chi entri dalla Via Montello dal cancello carrabile nel piazzale a comune , con accesso dalla corte interna a comune e costituita da un unico ampio spazio delimitato dal muro di confine della proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.8 , cat.C/2, classe 1 , consistenza 38 mq, superficie catastale mq 43,00, rendita € 39,25 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .  
Lo spazio è delimitato da muratura in blocchi di cls , coperto con tettoia in metallo e chiusa sul fronte con pannelli in metallo ; il pavimento è in monocottura .  
In mediocri condizioni di manutenzione . Libero  
Confini : stessa proprietà,parti comuni per più lati , s.s.a.

locale autorimessa ubicata al piano terreno ,accessibile dalla corte interna a comune , realizzata in muratura portante e copertura piana impermeabilizzata , identificata al NCEU del Comune di del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.6 , cat.C/6, classe 4 , consistenza 15 mq, superficie catastale mq 19,00, rendita € 67,40 , Via Montello , piano T;  
La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi .  
Costituita da un unico vano con infisso esterno in ferro e vetro, pavimento in graniglia .  
In mediocri condizioni di manutenzione . Libera  
Confini : stessa proprietà,parti comuni per più lati , s.s.a.

---

**VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO** € **588.900,00**

Firenze, 3 agosto 2018

In fede il CTU

Arch. Gianna Briganti

**ALLEGATI :**

Documentazione fotografica ,  
Documentazione urbanistica ,  
Ispezione ipotecaria ,  
Documentazione catastale , Ricevute invio alle parti , Schede ,  
Relazione di stima epurata , Documentazione catastale epurata ,  
Ispezione ipotecaria epurata , Documentazione urbanistica epurata

