

Luca Bevilacqua architetto

Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze – Mob. +39 338 2659772
e-mail: lucabevila@libero.it – PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H294I / P.IVA 02266970413

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: n. 362/2018 R.G.

Giudice Esecutore: Dott.ssa D'Amelio Laura

Promosso:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Affidamento Incarico C.T.U.: 06 febbraio 2019

C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

RELAZIONE DI PERIZIA



1 - Indice della Relazione

Paragrafo		Pag.
1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	4
3	Operazioni Peritali	7
	A – Comparto in Comune di San Casciano Val di Pesa	11
4A	Identificazione del bene	11
	4.1A Ubicazione	11
	4.2A Identificazione catastale	12
5A	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	15
6A	Atto di provenienza	16
7A	Descrizione del bene	16
	7.1A Consistenza del bene	17
	7.2A Caratteristiche tecniche	23
	7.3A Servizi e impianti	24
	7.4A Documentazione fotografica	24
	7.5A Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraordinati	25
8A	Stato di possesso	25
9A	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	26
10A	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	26
11A	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	27
12A	Regolarità edilizia e urbanistica	27
13A	Conformità catastale	29
14A	Stima	29
	14.1A Valore di mercato	29
	14.2A Prezzo base d'asta	33
15A	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	34
16A	Regime impositivo di vendita	34
17A	Attestato di qualificazione energetica	34
	B - Comparto in Comune di Impruneta	34
4B	Identificazione del bene	34
	4.1B Ubicazione	34
	4.2B Identificazione catastale	35
5B	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	43
6B	Atto di provenienza	43
7B	Descrizione del bene	43



7.1B	Consistenza del bene	44
7.2B	Caratteristiche tecniche	51
7.3B	Servizi e impianti	52
7.4B	Documentazione fotografica	52
7.5B	Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraordinati	52
8B	Stato di possesso	53
9B	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	58
10B	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	58
11B	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	58
12B	Regolarità edilizia e urbanistica	59
13B	Conformità catastale	61
14B	Stima	61
14.1B	Valore di mercato	61
14.2B	Prezzo base d'asta	69
15B	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	71
16B	Regime impositivo di vendita	71
17B	Attestato di qualificazione energetica	71
18	Formazione di eventuali lotti	71
19	Riepilogo	72
	ELENCO ALLEGATI	83



2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26/04/1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 06/02/2019 con notifica via PEC.

Con l'incarico il Giudice richiedeva risposta ai seguenti quesiti:

- 1. identificare ill/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 la 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 dell/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;*
- 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, uso, abitazione);
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 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;
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 dell'i beni/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 dichiari 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; 9. 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);*



3 - Operazioni Peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nella seconda metà di FEBBRAIO 2019 con il reperimento del materiale facente parte della procedura. Successivamente venivano inviate le comunicazioni alle parti dell'assunzione dell'incarico e della data di sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione per i quali, essendo numerosi, venivano comunicate due date: il 22/05/2019 alle ore 9:30 per i beni posti in via Cassia per Firenze n.40 a San Casciano Val di Pesa (FI), e il 24/05/2019 alle ore 9.30 per gli immobili posti in via Chiantigiana per il Ferrone n.71 a Impruneta (FI). Date e ore preventivamente concordate con il custode nominato (Is.Ve.G Firenze). Contestualmente alla comunicazione veniva inviato "Foglio notizie per la parte eseguita".

Le comunicazioni alle parti sono avvenute via PEC ove possibile o via raccomandata A/R. (allegato 01).

Alla data del 22/05/2019 si è proceduto ad effettuare il primo accesso alla presenza del custode e dell'esecutato che ha dato piena collaborazione e disponibilità. Durante le operazioni di sopralluogo si è redatto opportuno verbale di accesso (Allegato 02).

Giunti sul luogo ci si è immediatamente accorti che l'area posta in comune di San Casciano val di Pesa, ed oggetto di esecuzione, risultava essere un insieme di edifici con destinazione d'uso differente, ma che risultavano essere facenti parte dello stesso comparto ed utilizzati dall'esecutato e la sua famiglia come attività di ristorazione e ricettiva nonché abitativa. L'ingresso infatti risulta essere unico e le attività presenti lavorano sotto la stessa gestione anche se con società con denominazione differente. L'abitazione è occupata dall'esecutato e consorte.

I beni di tale comparto, ed oggetto di esecuzione, risultano essere i seguenti:

- albergo con resede posto in via cassia per Firenze n. 40 a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.Ila 531, sub. 1, 2, 3 e 4);
- abitazione con cortile posta in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.Ila 17, sub. 503);
- ristorante posto in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.Ila 18, sub. 504);
- garage posto in via cassia per Firenze a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.Ila 17, sub. 505).

Per procedere al sopralluogo di tutti i beni del comparto di San Casciano val di Pesa, si è provveduto a fissare un terzo accesso in data 27/05/2019 alle ore 16:00.

i beni sopra indicati risultano avere le seguenti sommarie caratteristiche:

ALBERGO CON RESEDE: Il bene, di recente costruzione, risulta essere un piccolo albergo di due piani fuori terra oltre a piano interrato, formato da 9 camere complessive dotate di servizio igienico, sala colazioni, cucina e servizi a comune, piscina esterna, resede e stalli a parcheggio, e locali accessori e tecnici oltre garage posti al piano interrato. Al piano interrato lo stato dei luoghi risulterebbe non corrispondente agli elaborati grafici in possesso dello scrivente. Il bene risulta essere aperto, funzionante e gestito da società dell'esecutato.



ABITAZIONE CON CORTILE: il bene risulta essere porzione di un edificio di complessivi tre piani, di cui l'abitazione occupa parte del piano terra e tutto il piano primo, con destinazione d'uso a civile abitazione, formata da sei vani oltre servizi e resede esterno e terrazza. L'altra porzione di immobile è occupata dal ristorante. Il bene risulta essere occupato dall'esecutato e consorte.

RISTORANTE CON PICCOLO CORTILE: il bene risulta essere porzione di un edificio di complessivi tre piani, di cui il ristorante occupa parte del piano terra e tutto il piano seminterrato. Formato da nove vani, oltre servizi (w.c. e ripostigli), ampio porticato esterno, loggia esetrna posta sul retro, centrale termica e due cortilili. L'altra porzione di immobile è occupata dall'abitazione dell'esecutato. Il bene risulta essere aperto, funzionante ed utilizzato da società del figlio dell'esecutato con contratto di locazione.

GARAGE: il bene risulta essere posto al piano seminterrato, accanto all'accesso delle cucine del ristorante, con accesso da strada autonoma a comune con sfocio su via Cassia per Firenze, ed è formato da un unico ambiente collegato tramite scale esterne al resede dell'abitazione privata dell'esecutato. Attualmente all'interno del garage si trovano le celle frigorifere e il magazzino del ristorante. Il bene risulta essere occupato dal titolare della società che gestisce il ristorante.

I beni sopra descritti risultano, come detto precedentemente, facenti parte di un comparto unico, privi di recinzioni interne che suddividono le funzioni sopra descritte, e strettamente collegati visto che risultano essere utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia sia come abitazione privata che come attività economica. L'unica recinzione presente è quella che delimita l'intero comparto oggetto di esecuzione che le altrui proprietà.

Per comprendere meglio lo stato dei luoghi si allega planimetria con l'individuazione del comparto



In data 24/05/2019 si è proceduto al secondo accesso riguardante i beni posti in comune di Impruneta, non distanti dal comparto di San Casciano val di Pesa. Anche in questo caso alla presenza del custode e dell'esecutato. Durante le operazioni di sopralluogo si è redatto opportuno verbale di accesso (Allegato 03).

Anche in questo caso, giunti sul luogo, ci si è resi conto che i beni oggetto di esecuzione fanno parte di un più grande comparto edificatorio, che ha visto una trasformazione edilizia ed urbanistica degli immobili e dei terreni verso la civile abitazione. Di fatto si tratta della trasformazione di un edificio ex-artigianale/industriale con i suoi annessi e terreni, e ciò ha comportato un frazionamento degli edifici e terreni presenti nel comparto, nonché una parcellizzazione di proprietà.

I beni di tale comparto, ed oggetto di esecuzione, risultano essere i seguenti:

- Bilocale al piano primo posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 150, sub, 515);
- Bilocale al piano primo posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 150, sub, 516);
- Bilocale al piano terra con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 150, sub, 523 e p.la 323 sub 501);
- Monocale in edificio autonomo con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 328);
- Bilocale in edificio autonomo con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 330);
- Posti auto esterni alle unità immobiliari sopra indicate e facenti parte delle zone a comune;
- numerosi terreni posti all'interno del comparto, ed uno al dilà di via chiantigiana per il ferrone.

i beni sopra indicati risultano avere le seguenti sommarie caratteristiche:

BILOCALE P.LLA 150 SUB 515: Il bene risulta essere un bilocale con angolo cottura e servizio igienico e terrazzino con accesso da terrazza con servitù di passo per altra unità abitativa e posto al piano primo di un immobile formato da più appartamenti. Il bene risulta essere libero.

BILOCALE P.LLA 150 SUB 516: Il bene risulta essere un bilocale con angolo cottura e servizio igienico e terrazza posto al piano primo di un immobile formato da più appartamenti. Il bene risulta essere libero.

BILOCALE P.LLA 150 SUB 523 E P.LLA 323 SUB 501: Il bene risulta essere un bilocale con angolo cottura e servizio igienico, resede esterno con pergolato posto al piano terra di un immobile formato da più appartamenti. Il bene risulta essere occupato da un parente dell'esecutato.

MONOLOCALE P.LLA 150 SUB 328: Il bene risulta essere un monocale in edificio autonomo con angolo cottura, soppalco e servizio igienico oltre resede esterno in pessime condizioni di mantenimento. Il bene risulta essere libero.



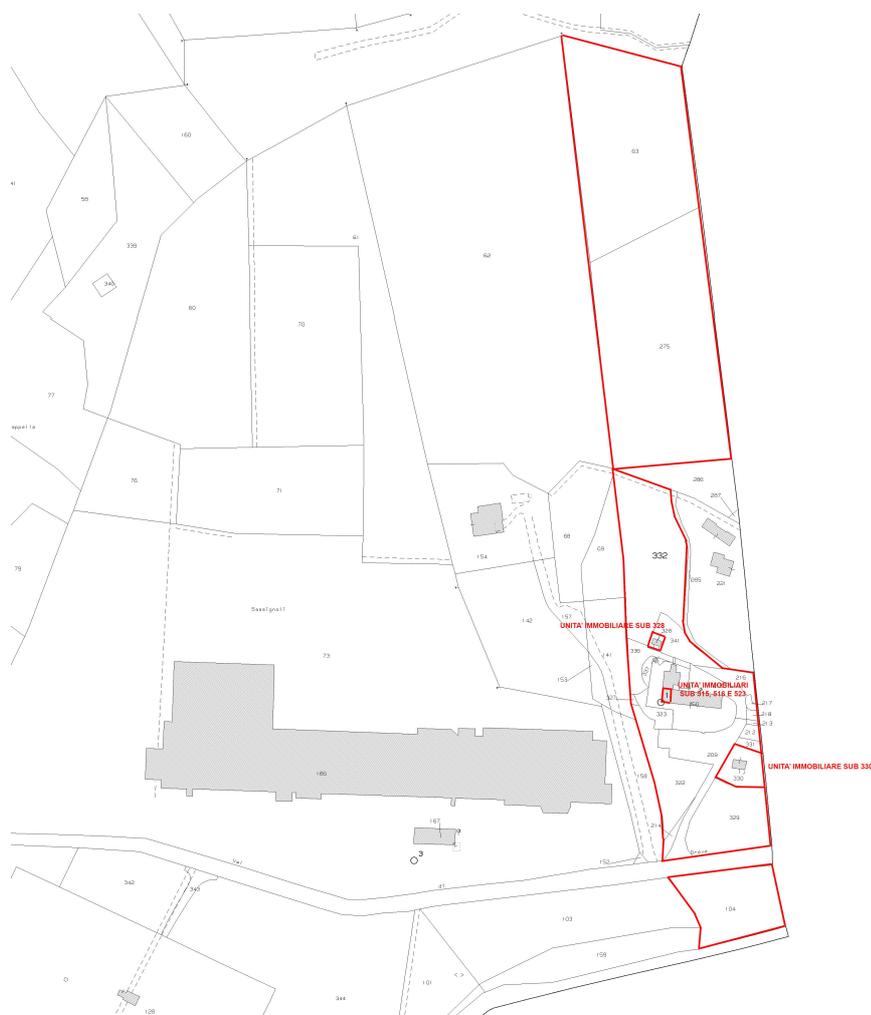
BILOCALE PLLA 150 SUB 330: Il bene risulta essere un bilocale in edificio autonomo con angolo cottura, soppalco e servizio igienico oltre a resede esterno. Il bene risulta essere occupato da un parente dell'esecutato.

POSTI AUTO: i posti auto, meglio identificati nei capitoli successivi, fanno parte del comparto edilizio e sono collocati in aree con accesso a comune.

TERRENI: i terreni, numerosi e frazionati, alcuni di proprietà solo in parte, sono inseriti all'interno del comparto edilizio e sono frutto dei successivi frazionamenti dovuti alla trasformazione edilizia effettuale sull'immobile.

I beni sopra descritti risultano, come detto precedentemente, facenti parte di un comparto unico, con accesso da via Chiantigiana per il Ferrone 71. Le unità abitative ed i posti auto risultano essere di piena proprietà dell'esecutato, mentre i terreni, alcuni privi di recinzione all'interno del più vasto comparto edilizio, risultano in comproprietà con altri soggetti.

Anche in questo caso per comprendere meglio lo stato dei luoghi si allega planimetria con l'individuazione dei beni facenti parte del comparto.



Preventivamente alle operazioni sopra descritte si era reperito il materiale catastale tramite visura storica dei beni in oggetto, gli estratti di mappa e la planimetria catastale, nonché si era proceduto a richiedere visura delle pratiche edilizie (ivi compresi eventuali condoni) presso gli uffici tecnici del Comune di San Casciano val di Pesa e del Comune di Impruneta, nonché si è richiesto Certificato di destinazione Urbanistica ai medesimi comuni.

Successivamente si è effettuata visura presso la Conservatoria.

Dall'analisi effettuata sui beni, dalle loro caratteristiche, dal fatto che creano due comparti ben distinti, ma che al loro interno risultano essere fortemente dipendenti e connessi dal punto di vista funzionale, nonché dall'impossibilità di rendere autonomi i beni l'uno dall'altro dal punto di vista amministrativo anche perchè alcuni beni sono solo in parte proprietà dell'esecutato, nei prossimi paragrafi si prevederà di analizzare in maniera distinta i due comparti edilizi nei quali sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, indicando LOTTI DISTINTI :

- A) *COMPARTO IN COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA;*
- B) *COMPARTO IN COMUNE DI IMPRUNETA.*

A – COMPARTO IN COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

4A – Identificazione dei beni

4.1A – Ubicazione

I beni di cui al LOTTO A risultano facenti parte di un comparto edilizio formato da due immobili con terreni circostanti. Uno dei due immobili è destinato all'attività ricettiva (albergo) e l'altro ad attività di ristorazione ed abitativa (ristorante con annessa abitazione privata), il tutto attorniato da terreni utilizzati come viabilità interna, parcheggi per le attività di ristorazione ed alberghiera e giardini.

L'accesso avviene dall'ingresso principale posto su via Cassia per Firenze ai civici 38/40.

La zona risulta essere a poca distanza dall'accesso all'autopalio denominata San Casciano (superstrada Siena-Firenze) in direzione di Firenze, vicino alla località denominata Falciani.

La zona risulta essere di notevole qualità paesaggistica ed ambientale ed accanto al fiume Greve, di facile accesso vista la collocazione su via Cassia e limitrofa all'autopalio, le direttive principali che conducono a Firenze e sono la strada di accesso al chianti fiorentino.

Il comparto in oggetto risulta essere un ambito unico formato da più immobili con destinazione d'uso differente, utilizzati e gestiti dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Gli immobili ed i terreni sono ben tenuti.





Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2A – Identificazione catastale

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano val di Pesa, e più precisamente¹:

ALBERGO:

Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1

Rendita euro 7.200,00

intestato a:

1 -

(Allegato 04)

¹ Dati derivati da “variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.



ABITAZIONE:

Foglio **29**, Particella **17**, Subalterno **503** e Particella **18**, Subalterno **503**

Categoria A/3, classe 4, Consistenza 7,5 vani

Sup. Catastale 197 mq, totale escluse aree scoperte²: 172 mq

Rendita euro 813,42

intestato a:

1 -

(Allegato 05)

RISTORANTE:

Foglio **29**, Particella **17**, Subalterno **504** e Particella **18**, Subalterno **504**

Categoria C/1, classe 5, Consistenza 119 mq

Sup. Catastale 240 mq

Rendita euro 2.157,19

intestato a:

1 -

(Allegato 06)

GARAGE:

Foglio **29**, Particella **17**, Subalterno **505** e Particella **18**, Subalterno **505**

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 69 mq

Sup. Catastale 92 mq

Rendita euro 228,07

intestato a:

1 -

(Allegato 07)

POSTI AUTO SCOPERTI:

Foglio **29**, Particella **531**, Subalterno **2**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 113 mq

Sup. Catastale 113 mq

Rendita euro 320,98

² Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 08)

Foglio 29, Particella 531, Subalterno 3

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 114 mq

Sup. Catastale 114 mq

Rendita euro 323,82

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 09)

Foglio 29, Particella 531, Subalterno 4

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 110 mq

Sup. Catastale 110 mq

Rendita euro 312,46

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 10)

TERRENI:

Foglio 29, Particella 15

Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 02 ca 90

Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,04

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 11)

Foglio 29, Particella 164

Qualità AREA RURALE, Superficie are 00 ca 35

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

2 - [REDACTED]



[REDACTED]
(Allegato 12)

Foglio 29, Particella 166

Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 01 ca 20

Reddito Dominicale euro 0,03, Reddito Agrario euro 0,02

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 13)

Foglio 29, Particella 169

Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 00 ca 30

Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,021

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 14)

Foglio 29, Particella 523

Qualità AREA RURALE, Superficie are 00 ca 79

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 15)

5A – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

L'atto di pignoramento risultano essere il seguente:

Atto di pignoramento [REDACTED] presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]



6A – Atto di provenienza

All'esecutato i beni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

7A – Descrizione dei beni

I beni oggetto del presente capitolo risultano essere facenti parte di un comparto unico senza divisioni fisiche interne con accesso dal civico 38/40 di via cassia per Firenze in comune di San Casciano val di Pesa.

Entrando dall'accesso sopra menzionato vi è una viabilità interna che porta, sulla destra, ad una serie di stalli per auto prima di un cancello che permette l'accesso al resede di un immobile con destinazione d'uso ricettiva. L'albergo in questione è formato da tre piani complessivi di cui due fuori terra e uno interrato e al suo interno vi sono 9 camere da letto poste al piano terra con giardinetto privato ed al piano primo, e dotate tutte di servizio igienico privato. Al piano terra vi è una sala per la colazione che risulta essere anche l'ambiente di accesso con reception e bar, cucina con servizi e servizi igienici a comune per la clientela. Al piano interrato si trova il garage e dei locali di servizio. Vi è la presenza di ascensore che serve tutti i piani. Esternamente è dotato di piscina, giardino e resede con ulteriori posti auto. L'immobile è di recente costruzione, ben tenuto ed in attività.

Limitrofo all'albergo, con il quale condivide un piazzale di accesso su ulteriore ingresso, si trova un altro immobile di ben diversa datazione storica, risulta essere il nucleo originario del comparto edilizio. All'interno di questo immobile si trova un ristorante che occupa la parte esterna a porticato e pergola, porzione del piano terra ed il piano seminterrato. Al piano terra si trova una ampia zona esterna porticata, con la presenza di forno, camino e centrale termica, che conduce all'accesso del ristorante, al cui interno troviamo una zona bar ed una ampia sala, oltre a servizio igienico per la clientela. Scendendo le scale dirimpetto all'ingresso si accede al piano seminterrato nel quale si trovano ulteriori due sale, cantine, servizio igienico per la clientela e le cucine con annessi servizi. Il lato a valle di tale piano risulta totalmente aperto su di una corte esterna dalla quale si accede attraverso una scala esterna anche ad una loggia attualmente non utilizzata.

Sul retro di questo immobile, occupandone una porzione, vi è la presenza di una abitazione, dove abitano gli esecutati, posta in parte al piano terra ed al piano primo, dotata di resede esterno, in parte lasstricato, e terrazza al piano primo.

Entrando nell'abitazione si accede ad una ampia zona ingresso/pranzo/soggiorno, con un disimpegno che porta alla cucina ed alle scale che vanno al piano primo dove si trovano tre vani oltre servizio igienico e terrazza esterna.

Accanto al resede dell'abitazione vi è una scala che porta al piano interrato dovè è presente un garage confinante con le cucine del ristorante, e che attualmente risulta utilizzato per le celle frigo e come deposito per l'attività di ristorazione. L'accesso carrabile al garage avviene da strada



autonoma posta sul retro del comparto ed a comune con altre proprietà.

Questi immobili risultano inseriti all'interno di terreni adibiti a giardino, viabilità interna, piazzali e parcheggi, e come detto tutto il comparto risulta utilizzato dagli esecutati come abitazione privata con annesse attività economiche (ristorazione e ricettiva) attualmente in attività e gestiti dagli esecutati e da loro famigliari.

7.1A – Consistenza del beni

Con riferimento al rilievo eseguito sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di San Casciano val di Pesa, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

ALBERGO di cui al Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- resede esterno: 5.190,00 mq
- loggiato esterno di accesso: 12,62 mq
- sala colazione/ingresso: 43,00 mq circa
- anti bagno clientela : 1,25 mq
- servizio igienico clientela: 2,60 mq circa
- servizio igienico clientela: 3,55 mq circa
- cucina: 20,05 mq circa
- deposito: 8,00 mq circa
- spogliatoio lavoratori: 2,35 mq circa
- servizio igienico lavoratori: 2,75 mq
- camera 1: 15,35 mq circa
- servizio igienico 1: 7,85 mq circa
- camera 2: 17,90 mq circa
- servizio igienico 2: 7,10 mq circa
- camera 3: 19,90 mq circa
- servizio igienico 3: 5,95 mq circa

PIANO PRIMO:

- loggiato esterno di accesso: 12,62 mq
- ripostiglio: 1,00 mq circa
- disimpegno amere 4 e 5: 3,80 mq
- camera 4: 22,70 mq circa
- servizio igienico 4: 5,55 mq circa
- camera 5: 17,90 mq circa



- servizio igienico 5: 7,10 mq circa
- disimpegno amere 6 e 7: 4,45mq
- camera 6: 18,25 mq circa
- servizio igienico 6: 4,95 mq circa
- camera 7: 16,60 mq circa
- servizio igienico 7: 5,10 mq circa
- disimpegno amere 8 e 9: 3,00 mq
- camera 8: 14,50 mq circa
- servizio igienico 8: 5,05 mq circa
- camera 9: 20,55 mq circa
- servizio igienico 9: 5,75 mq circa

PIANO INTERRATO:

- garage: 160,40 mq
- ripostiglio: 2,16 mq circa
- locale tecnico: 7,94 mq
- cantina: 18,96 mq circa
- locale tecnico: 24,10 mq circa
- locale tecnico: 22,72 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 302,60 mq circa, loggiati esterni per 36,49 mq, superfici accessorie (interrato) per 236,28 mq oltre resede esterno di 5.190,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 396,80 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ALBERGO: 396,80 mq

LOGGIATI: $36,49 \text{ mq} \times 0,30$ fino a 25,00 mq, oltre al 10% = 7,50 mq + 1,15 mq = 8,65 mq

SUPERFICIE ACCESSORIE (PIANO INTERRATO): $236,28 \text{ mq} \times 0,25 = 59,07 \text{ mq}$ (al 25% della superficie perchè non comunicanti con i piani superiori).

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: $5.190,00 \text{ mq} \times 0,10$ fino a 396,80 mq + 2% di 4.793,20 mq = 39,68 mq + 95,864 mq = 135,55 (pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite)

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:



S.U.L. ALBERGO + SUP. LOGGIATI + SUP. ACCESSORIE PIANO INTERRATO + SUP.
RESEDE = SUP. COMMERCIALE

$$396,80 \text{ mq} + 8,65 \text{ mq} + 59,07 \text{ mq} + 135,55 \text{ mq} = 500,07 \text{ mq}$$

arrotondato a 500,00 mq

ABITAZIONE di cui al Foglio 29, Particella 17, Subalterno 503 e Particella 18, Subalterno 503:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- resede esterno: 350,00 mq
- ingresso: 5,23 mq
- pranzo: 19,88 mq circa
- soggiorno: 14,62 mq
- disimpegno: 3,37 mq
- cucina: 12,65 mq

PIANO PRIMO:

- disimpegno: 4,54 mq
- cameretta: 10,58 mq
- camera: 20,35 mq
- camera: 20,90 mq
- servizio igienico: 6,50 mq circa
- terrazza: 15,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 118,62 mq circa, terrazza di 15,00 mq circa oltre resede esterno di 350,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 160,00 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 160,00 mq

TERRAZZA: 15,00 mq x 0,30 = 4,50 mq

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: 350,00 mq x 0,10 fino a 160,00 mq + 2% di 190,00 mq = 16,00 mq + 3,80 mq = 19,80 (pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite)

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:



S.U.L. ABITAZIONE + SUP. TERRAZZA + SUP. RESEDE = SUP. COMMERCIALE

160,00 mq + 4,50 mq + 19,80 mq = 183,30 mq

arrotondato a 183,00 mq

RISTORANTE di cui al Foglio 29, Particella 17, Subalterno 504 e Particella 18, Subalterno 504:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- *resede complessivo: 400,00 mq*
- *porticato: 85,00 mq*
- *ingresso: 3,92 mq*
- *zona bar: 15,65 mq circa*
- *sala somministrazione: 31,65 mq*
- *servizio igienico clientela: 5,13 mq circa*
- *loggia esterna: 17,50 mq circa*

PIANO SEMINTERRATO:

- *sala somministrazione 1: 11,18 mq*
- *sala somministrazione 2: 14,67 mq circa*
- *sala somministrazione 3: 17,28 mq*
- *cantina: 14,35 mq circa*
- *ripostiglio: 8,30 mq circa*
- *servizio igienico clientela: 3,95 mq circa*
- *disimpegno cucina: 3,64 mq circa*
- *vano cucina 1: 16,80 mq*
- *vano cucina 2: 10,50 mq circa*
- *vano cucina 3: 8,40 mq circa*
- *ripostiglio: 2,54 mq circa*
- *servizio igienico personale cucina: 2,90 mq circa*

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 148,21 mq circa, loggiati esterni per 17,50 mq, superfici accessorie (cantine) per 22,65 mq oltre porticato esterno di 85,00 mq e resede esterno complessivo di 400,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 190,44 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. RISTORANTE: 190,44 mq



LOGGIATI: $17,50 \text{ mq} \times 0,30 = 5,25 \text{ mq}$

PORTICATO: $85,00 \text{ mq} \times 0,30$ fino a $25,00 \text{ mq}$, oltre al $10\% = 7,50 \text{ mq} + 6,00 \text{ mq} = 13,50 \text{ mq}$

SUPERFICI ACCESSORIE (CANTINE): $22,65 \text{ mq} \times 0,50 = 11,325 \text{ mq}$ (al 50% della superficie perchè comunicanti con i vani principali).

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: $400,00 \text{ mq} \times 0,10$ fino a $190,44 \text{ mq} + 2\%$ di $209,56 \text{ mq} = 19,044 \text{ mq} + 4,19 \text{ mq} = 23,235 \text{ mq}$ (pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite)

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

**S.U.L. RISTORANTE + SUP. LOGGIATI + SUP. PORTICATO + SUP. ACCESSORIE CANTINE
+ SUP. RESEDE = SUP. COMMERCIALE**

$190,44 \text{ mq} + 5,25 \text{ mq} + 13,50 \text{ mq} + 11,325 \text{ mq} + 23,235 \text{ mq} = 243,75 \text{ mq}$

arrotondato a 245,00 mq

GARAGE di cui al Foglio 29, Particella 17, Subalterno 505 e Particella 18, Subalterno 505:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- loggia di accesso $6,90 \text{ mq}$ circa

- garage: $60,00 \text{ mq}$

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a $70,00 \text{ mq}$ circa e una loggia di accesso di $6,90 \text{ mq}$ circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

SUPERFICIE GARAGE: $60,00 \text{ mq}$

LOGGIATI: $6,90 \text{ mq} \times 0,30 = 2,07 \text{ mq}$

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

SUP. GARAGE + SUP. LOGGIA = SUP. COMMERCIALE

$60,00 \text{ mq} + 2,07 \text{ mq} = 62,07 \text{ mq}$

arrotondato a 62,00 mq

POSTI AUTO SCOPERTI di cui al Foglio 29, Particella 531, Subalterno 2:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- posti auto scoperti: $113,00 \text{ mq}$

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano



essere:

SUPERFICIE A PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE

113,00 mq= 113,00 mq

POSTI AUTO SCOPERTI di cui al Foglio 29, Particella 531, Subalterno 3:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *posti auto scoperti: 114,00 mq*

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE

114,00 mq= 114,00 mq

POSTI AUTO SCOPERTI di cui al Foglio 29, Particella 531, Subalterno 4:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *posti auto scoperti: 110,00 mq*

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE

110,00 mq= 110,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 15:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *pascolo/cespug: 290,00 mq*

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A PASCOLO/CESPUG = SUP. COMMERCIALE

290,00 mq= 290,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 164:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *area rurale: 35,00 mq*

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A AREA RURALE = SUP. COMMERCIALE

35,00 mq= 35,00 mq



TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 166:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *pascolo/cespug*: 120,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A PASCOLO/CESPUG = SUP. COMMERCIALE

120,00 mq= 120,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 169:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *pascolo/cespug*: 30,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A PASCOLO/CESPUG = SUP. COMMERCIALE

30,00 mq= 30,00 mq

AREA RURALE di cui al Foglio 29, Particella 523:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *area rurale*: 79,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A AREA RURALE = SUP. COMMERCIALE

79,00 mq= 79,00 mq

Ricapitolando il COMPARTO A POSTO IN COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA risulta avere la seguente consistenza:

ALBERGO:		500,00 mq
ABITAZIONE:		183,00 mq
RISTORANTE		245,00 mq
GARAGE:		62,00 mq
POSTI AUTO:		337,00 mq
TERRENI:	Sup a Pascolo/cespug	440,00 mq
	Sup a Area rurale	114,00 mq

7.2A – Caratteristiche tecniche

I beni del comparto in oggetto risultano essere due immobili ben distinti e con le seguenti caratteristiche costruttive.

Albergo: la costruzione dell'immobile risulta essere terminata nel 2010, quindi recentemente,



presenta una struttura in travi e pialtri in cemento armato, solai di piano in latero/cemento e tetto in legno. Le fondazioni sono in c.a. con la presenza di scannafosso su tutto il perimetro dell'immobile. Le pavimentazioni esterne sono in cotto o pietra, internamente vi è cotto industriale nelle zone a comune e nelle camere e gress porcellanato in tutti i servizi igienici e in cucina come nei depositi, così come sono in gress porcellanato i rivestimenti delle pareti di tali ambienti. Le restanti pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno con vetrocamera. Non vi sono persiane o scuri se non nelle porte al piano terra. Gli impianti sono recenti e vi è la presenza di aria condizionata in tutti gli ambienti e ascensore che collega tutti i piani dell'edificio.

Ristorante ed abitazione: L'immobile del quale fanno parte il ristorante e l'abitazione risulta essere molto più datata, essendo il nucleo originario del comparto edilizia. Edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 (il primo nucleo anche prima del 1942), presenta una struttura in muratura portante, con pareti esterne in pietra faccia a vista ed intonacate e solai e coperture lignee. Nelle cantine vi sono coperture a volta in cotto. Le pavimentazioni esterne sono in cotto industriale sotto il porticato, in gress per esterni nelle corti ed in porfido o pietra nella viabilità. Internamente le pavimentazioni sono in cotto industriale nelle zone a comune e in gress porcellanato in tutti i servizi igienici e in cucina come nei depositi, così come sono in gress porcellanato i rivestimenti delle pareti di tali ambienti. Le restanti pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono in legno o in ferro. Non vi sono persiane o scuri. Gli impianti sono standard.

Garage: tale manufatto risulta essere stato edificato negli anni 2000, con struttura in cemento armato, bascula con porta di accesso in alluminio, intonaco alle pareti ed in parte anche dei rivestimenti in gress porcellanato. Vi è la presenza di impianto di illuminazione e la pavimentazione risulta essere internamente in gress porcellanato e quelle esterne delle scale che portano al resede dell'abitazione provata in porfido.

7.3A – Servizi e impianti

Si rimanda alla descrizione di cui al capitolo precedente.

7.4A – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda per i singoli beni ai seguenti allegati:

- albergo posto in via cassia per Firenze n. 40 a san Casciano val di Pesa (allegato 17);
- abitazione posta in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa (allegato 18);
- ristorante posto in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa (allegato 19);
- garage posto in via cassia per Firenze a san Casciano val di Pesa (allegato 20)



7.5A – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano Val di Pesa il comparto in oggetto risulta inserito nel "territorio aperto/Zone E", e più precisamente regolato dall'Art. 63 – ZONA E1 - "Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati alla zona omogenea E", e dall'Art. 64 – ZONA E2 - "Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico".

In riferimento al solo immobile a destinazione d'uso ricettiva l'area risulta essere schedata alla scheda 1 della loc. Mulinaccio (allegato 21).

si allega il Certificato di destinazione urbanistica riferito ai terreni del comparto in oggetto dove si trovano i riferimenti normativi del Regolamento Urbanistico, del Piano Strutturale e del Piano Operativo Comunale da poco adottato (allegato 22).

8A – Stato di possesso

In riferimento ai beni in oggetto del presente capitolo risultano:

ALBERGO: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta gestito dal proprietario/esecutato.

ABITAZIONE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 503 e Particella 18, Subalterno 503

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta occupato dal proprietario/esecutato e dalla sua consorte. Vi è la presenza di un contratto di locazione (scrittura privata) del 30/03/1988, inviato allo scrivente, dove l'esecutato affittava l'abitazione alla Soc. [REDACTED], mantenendone l'uso (allegato 23).

RISTORANTE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 504 e Particella 18, Subalterno 504

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta gestito dalla Soc. [REDACTED] e vi è la presenza di un contratto di locazione (scrittura privata) del 30/03/1988, inviato allo scrivente, dove l'esecutato affittava l'abitazione alla Soc. [REDACTED]. Si veda l'allegato sopra indicato.



GARAGE Foglio 29, Particella 17, Subalterno 505 e Particella 18, Subalterno 505

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta occupato dal deposito e celle frigo del ristorante, senza titolo.

POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 2, 3 e 4:

I beni risultano proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente i posti auto risultano facenti parte del comparto e utilizzati come beni a comune fra gli edifici

TERRENO Foglio 29, Particella 15

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente il terreno risulta facente parte del comparto e utilizzato come bene a comune fra gli edifici

TERRENI Foglio 29, Particella 164, 166, 169 e 523

I beni risultano proprietà di:

1 - [REDACTED]

2 - [REDACTED]

Attualmente i terreni risultano facenti parte del comparto e utilizzati come beni a comune fra gli edifici

9A – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per i beni in oggetto non risulta esserci alcun amministratore di condominio e non risultano spese in sospeso o in programma.

10A – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 24), dal 06/06/1996 al 03/10/2019, relativamente



all'esecutato e ai beni oggetto di procedura del presente comparto, non risultano esserci nuove formalità rispetto a quanto già presente nella documentazione ipocatastale già presente in atti.

Si allega per completezza gli aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie.

Per completezza, inoltre, si indica che all'interno della "certificazione notarile sostitutiva" allegata in atti vi è la presenza di una formalità che non trova riscontro nei registri.

Più precisamente il [REDACTED], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data [REDACTED], non risulta riferito agli immobili in oggetto e all'esecutato, ma ad altri immobili e soggetti.

11A – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, si è provveduto a richiedere proforma all'amministratore delle società gestrici dei beni.

In riferimento all'ALBERGO, tenendo presente che le spese contengono: la manutenzione ordinaria, l'acquisto di beni e prodotti, costi per il personale (base), e spese per servizi (pubblicità, servizi telematici, ecc...), il totale dei costi annui risulta essere di circa 45.000,00 euro.

In riferimento al RISTORANTE, tenendo presente che le spese contengono: la manutenzione ordinaria, l'acquisto di beni e prodotti, costi per il personale (base), e spese per servizi (pubblicità, servizi telematici, ecc...), il totale dei costi annui risulta essere di circa 160.000,00 euro.

Per quanto concerne l'ABITAZIONE, si possono ipotizzare in circa 1.500,00 € annui, corrispondenti al "funzionamento" normale delle utenze dell'immobile.

Si precisa che le spese sopra riportate per l'attività di ricezione e di ristorazione, possono trovare variazione in base al tipo di gestione viene scelta. Le cifre risultano riferite ad una gestione ordinaria base.

Non possono invece essere ipotizzate spese straordinarie.

12A – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di San Casciano val di Pesa.

In riferimento all'ALBERGO:

La costruzione dell'immobile risulta essere terminata nel 2010, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- [REDACTED] – Permesso di Costruire per l'edificazione di un albergo;
- [REDACTED] – Permesso a Costruire in variante per l'edificazione di un albergo;
- [REDACTED] – Variante Finale al Permesso di Costruire per l'edificazione di un albergo (Allegato 25);
- [REDACTED] – Agibilità;



Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nell'ultimo rappresentazione grafica legittima presente all'interno degli archivi del comune di San Casciano val di Pesa, e cioè la variante finale [REDACTED], per quanto concerne il piano terra e primo vi è la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma al piano interrato vi sono delle opere difformi rispetto a quanto dichiarato. Infatti sono presenti nei locali accessori partizioni interne non dichiarate, trattasi di modifiche interne.

Per tale aspetto risulta necessario presentare Concessione edilizia in Sanatoria presso gli uffici comunali. Quindi saranno da detrarre al valore di mercato del bene i costi per la presentazione della pratica di cui sopra, che possono essere quantificati ricomprendendo gli onorari tecnici per la realizzazione del rilievo e la predisposizione dell'elaborato grafico (pari a circa 2.500,00 €), e i costi di corresponsione dei diritti di segreteria (pari a 150,00 € + 2 marche da bollo). La sanzione che verrà applicata può essere stimata nel valore minimo di 516,00 €. Il tutto approssimativamente può essere stimato in 3.198,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

In riferimento al RISTORANTE e all'ABITAZIONE:

La costruzione dell'immobile risulta essere terminata nel 2010, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- [REDACTED] – Opere di ristrutturazione (allegato 26);
- [REDACTED] – cambio di destinazione d'uso in ristorante (allegato 27);
- [REDACTED] – cambio di destinazione d'uso in ristorante;
- [REDACTED] – opere divisione interna w.c.;
- [REDACTED] – Realizzazione di una tettoie con struttura di legno e copertura in coppi e embrici;
- [REDACTED] – Realizzazione di due tettoie con struttura di legno e copertura in coppi e embrici (allegato 28);
- [REDACTED] – opere interne;
- [REDACTED] – Opere di chiusura di veranda;
- [REDACTED] – modifiche alle sistemazioni esterne;

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nelle pratiche edilizie susseguites negli anni si può sostenere la conformità edilizia/urbanistica dei beni. Da sottolineare solo che su alcuni elaborati di pratiche differenti vi sono alcune incongruità (rappresentazione grafica w,c, piano terra), e che non si è riusciti a pervenire in possesso del rilascio degli ultimi due condoni del 1994. Se non fossero presenti si dovrebbe sollecitare tale rilascio.

Per quanto concerne il GARAGE:

La costruzione dell'immobile risulta essere terminata negli anni 2000, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- [REDACTED] – Costruzione di autorimessa interrata;



- [REDACTED] – Variante in corso d'opera alla concessione 721/1999 per la realizzazione di garage interrato (allegato 29)

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nella variante finale sopra indicata risultano esserci alcuni aspetti non del tutto corrispondenti. Tali differenze, non facilmente rilevabili visto che il bene viene utilizzato come deposito e con la presenza di celle frigorifere al centro, sarebbe bene renderle evidenti con la presentazione di Concessione edilizia in Sanatoria presso gli uffici comunali. Quindi saranno da detrarre al valore di mercato del bene i costi per la presentazione della pratica di cui sopra, che possono essere quantificati ricomprendendo gli onorari tecnici per la realizzazione del rilievo e la predisposizione dell'elaborato grafico (pari a circa 1.500,00 €), e i costi di corresponsione dei diritti di segreteria (pari a 150,00 € + 2 marche da bollo). La sanzione che verrà applicata può essere stimata nel valore minimo di 516,00 €. Il tutto approssimativamente può essere stimato in 2.202,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

13A – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale dei beni in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria delle unità sopra indicate, risultano esserci le medesime problematiche del capitolo precedente, e più precisamente:

In riferimento all'ALBERGO:

Risulta necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale una volta ottenuta la Sanatoria. L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per la pratica edilizia in Sanatoria e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 800,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 850,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

In riferimento al RISTORANTE e all'ABITAZIONE:

I luoghi risultano conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali. Vi sono alcune piccole differenze ma che non incidono dal punto di vista catastale.

Per quanto concerne il GARAGE:

A differenza di quanto al capitolo precedente i luoghi risultano conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali.

14A – Stima

14.1A – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di



bene, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (Superficie commerciale come ricavata al paragrafo 7.1A), per il prezzo unitario a metro quadrato pagato.

Si prevederà una valutazione distinta per i singoli beni in funzione della loro destinazione d'uso.

Nella valutazione di stima è stato preso come riferimento anche l'interrogazione delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale, per condurre ad indicazioni di valori di forbice (minimo e massimo), per unità di superficie riferite a unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in ambiti territoriali omogenei: le zone OMI.

Si procede ad analizzare i singoli beni.

ALBERGO di cui al Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1:

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, la presenza di servizi come ascensore, piscina, giardini privati, valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP. COMMERCIALE ALBERGO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI
MERCATO**

500,00 mq X 2.400,00 €/mq = 1.200.000,00 €
(unmilione duecentomila/00 euro)

ABITAZIONE di cui al Foglio 29, Particella 17, Subalterno 503 e Particella 18, Subalterno 503:

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.800,00 (milleottocento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI
MERCATO**

183,00 mq X 1.800,00 €/mq = 329.000,00 €
(trecentoventinovemila/00 euro)



RISTORANTE di cui al Foglio 29, Particella 17, Subalterno 504 e Particella 18, Subalterno 504:

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP. COMMERCIALE RISTORANTE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI
MERCATO**

$$245,00 \text{ mq} \times 2.400,00 \text{ €/mq} = 588.000,00 \text{ €}$$

(cinquecentoottantottomila/00 euro)

GARAGE di cui al Foglio 29, Particella 17, Subalterno 505 e Particella 18, Subalterno 505:

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 700,00 (settecento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP. COMMERCIALE GARAGE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI
MERCATO**

$$62,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 43.400,00 \text{ €}$$

(quarantatremila/00 euro)

POSTI AUTO SCOPERTI di cui al Foglio 29, Particella 531, Subalterno 2, 3 e 4:

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 150,00 (centocinquanta/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP. COMMERCIALE POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI
MERCATO**

$$337,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 50.550,00 \text{ €}$$

(cinquantamilacinquecentocinquanta/00 euro)

TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 15:

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro**



1.850,00 (milleottocentocinquanta/00 euro) all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUPERFICIE A PASCOLO/CESPUG x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$290,00 \text{ mq} = 0,029 \text{ ha} \times 1.850,00 \text{ €/ha} = 53,65 \text{ €}$$

(cinquantatre/65 euro)

TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 164, 166, 169 e 523

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di euro 1.850,00 (milleottocentocinquanta/00 euro) al metro quadrato per il pascolo cespugliato e di euro 4.848,00 (quattromilaottocentoquarantotto/00 euro) all'ettaro per l'area rurale. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUPERFICIE A PASCOLO/CESPUG x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$150,00 \text{ mq} = 0,015 \text{ ha} \times 1.850,00 \text{ €/ha} = 27,75 \text{ €}$$

(ventisette/75 euro)

Essendo di proprietà al 50% il valore della quota parte dell'esecutato risulta essere pari a 13,875 € (tredici/875).

SUPERFICIE AREA RURALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$114,00 \text{ mq} = 0,0114 \text{ ha} \times 4848,00 \text{ €/ha} = 55,27 \text{ €}$$

(cinquantacinque/27 euro)

Essendo di proprietà al 50% il valore della quota parte dell'esecutato risulta essere pari a 27,635 € (ventisette/635).

Il valore di mercato complessivo dei beni sopra descritti risulta essere:

ALBERGO:	1.200.000,00 €
ABITAZIONE	329.000,00 €
RISTORANTE	588.000,00 €
GARAGE:	43.400,00 €
POSTI AUTO:	50.550,00 €
TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 15:	53,65 €
TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 164, 166, 169 e 523	41,51 €
TOTALE COMPARTO	2.211.045,16 €

(duemilioniduecentoundiciequarantacinque/16)



14.2A – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12A):

In riferimento all'ALBERGO: i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino, Il tutto per una somma totale di circa 3.198,00 €.

In riferimento al GARAGE: i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino, Il tutto per una somma totale di circa 2.202,00 €.

Conformità catastale (capitolo 13A):

In riferimento all'ALBERGO: costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 850,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO ALBERGO	Euro	1.200.000,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica	a detrarre Euro	3.198,00
Costi per conformità catastale	a detrarre Euro	850,00
VALORE DI MERCATO ABITAZIONE	Euro	329.000,00
VALORE DI MERCATO RISTORANTE	Euro	588.000,00
VALORE DI MERCATO GARAGE	Euro	43.400,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica	a detrarre Euro	2.202,00
POSTI AUTO	Euro	50.550,00
TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 15:	Euro	53,65
TERRENI di cui al Foglio 29, Particella 164, 166, 169 e 523	Euro	41,51
TOTALE PARZIALE	Euro	2.204.795,16



Ribasso del 10% su 2.204.795,16 €	a detrarre	Euro	220.479,51
PREZZO BASE D'ASTA		Euro	1.984.315,65
		ARROTONDATO A	1.980.000,00 €
(EURO UNMILIONENOVENTOOTTANTAMILA/00)			

15A – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il comparto, tenuto conto della sua natura e delle sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, il fatto che gli immobili siano fortemente dipendenti l'uno dall'altro, il fatto che sul territorio le attività ricettive e di somministrazione vivono un momento di crisi, si pensi che tutti gli alberghi a San Casciano val di Pesa hanno subito una trasformazione verso un modello semplificato di ricettività (B&B oppure appartamenti per affitti a breve termine), o al contrario verso una tipologia ricettiva di alta fascia (questa collocata in ambiti storici di alto pregio), valutando i rischi collegati alla gestione di attività specialistiche e constatato l'attuale momento di incertezza per le piccole attività economiche, avrà l'appetibilità che crescerà con il diminuire del prezzo base d'asta.

16A – Regime impositivo della vendita

Essendo il bene proprietà di persona fisica, non risulta soggetto a I.V.A.

17A – Attestato di qualificazione energetica

Gli attestati di qualificazione energetica per i beni facenti parte del comparto in oggetto risultano essere assenti.

B – COMPARTO IN COMUNE DI IMPRUNETA

4B – Identificazione dei beni

4.1B – Ubicazione

I beni di cui al LOTTO A risultano facenti parte di un comparto edilizio formato da più immobili singoli o plurifamigliari tutti a destinazione d'uso abitativa. L'accesso, unico, avviene da via Chiantigiana per il Ferrone in comune di Impruneta al confine con il comune di San Casciano val di Pesa.

Gli immobili unifamigliari hanno resede privato, mentre negli immobili plurifamigliari i resedi sono presenti ai piani terra mentre ai piani superiori hanno terrazze. Il complesso è circondato da terreni e giardini e vi è la presenza di viabilità interna e parcheggi che permettono di raggiungere i singoli immobili. Il comparto è frutto di una ristrutturazione edilizia profonda con cambio di destinazione d'uso.

La zona risulta essere a poca distanza dal precedente comparto e quindi dall'accesso



all'autopalio denominata San Casciano (superstrada Siena-Firenze) in direzione di Firenze, vicino alla località denominata Falciani.

La zona risulta essere di notevole qualità paesaggistica ed ambientale anche se vi è la presenza di un impianto per la produzione di laterizi (cotto dell'impruneta) tipicità del territorio.

Il comparto in oggetto risulta essere un ambito unico formato da più immobili con destinazione d'uso residenziale e i beni facenti parte della procedura sono collocati in ambiti diversi e hanno caratteristiche differenti, alcuni liberi, altri abbandonati e altri ancora occupati da familiari dell'esecutato.



Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2B – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risultana censito al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta, e più precisamente³:

Bilocale al piano primo:

Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515

3 Dati derivati da “variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.



Categoria A/3, classe 5, Consistenza 2,5 vani

Sup. Catastale 33 mq, totale escluse aree scoperte⁴: 30 mq

Rendita euro 238,86

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 30)

Bilocale al piano primo:

Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516

Categoria A/3, classe 5, Consistenza 2,5 vani

Sup. Catastale 31 mq, totale escluse aree scoperte⁵: 28 mq

Rendita euro 238,86

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 31)

Bilocale al piano terra con resede:

Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501

Categoria A/3, classe 5, Consistenza 3 vani

Sup. Catastale 53 mq, totale escluse aree scoperte⁶: 41 mq

Rendita euro 286,63

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 32)

Monocale in edificio autonomo con resede:

Foglio 47, Particella 328

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 2 vani

Sup. Catastale 24 mq, totale escluse aree scoperte: 20 mq

Rendita euro 134,28

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 33)

4 Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

5 Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

6 Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)



Bilocale in edificio autonomo con resede:

Foglio 47, Particella 330

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani

Sup. Catastale 60 mq, totale escluse aree scoperte: 45 mq

Rendita euro 268,56

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 34)

Posti auto esterni alle unità immobiliari:

Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 11 mq

Rendita euro 27,84

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 35)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq

Superficie catastale totale: 12 mq

Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 36)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq

Superficie catastale totale: 25 mq

Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]

(Allegato 37)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 24 mq

Superficie catastale totale: 25 mq

Rendita euro 97,92



intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 38)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5
Categoria C/6, classe 4, Consistenza 24 mq
Superficie catastale totale: 26 mq
Rendita euro 97,92

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 39)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6
Categoria C/6, classe 4, Consistenza 26 mq
Superficie catastale totale: 14 mq
Rendita euro 106,08

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 40)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7
Categoria C/6, classe 4, Consistenza 16 mq
Superficie catastale totale: 17 mq
Rendita euro 65,28

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 41)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8
Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq
Superficie catastale totale: 11 mq
Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 42)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9
Categoria C/6, classe 4, Consistenza 10 mq



Superficie catastale totale: 11 mq

Rendita euro 40,80

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 43)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq

Superficie catastale totale: 12 mq

Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 44)

Terreni posti all'interno del comparto:

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 500

Categoria: AREA URBANA, Consistenza: 83 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 45)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 502

Categoria: AREA URBANA, Consistenza: 554 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]
2 - [REDACTED]
[REDACTED]
3 - [REDACTED]
[REDACTED]
4 - [REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 46)

Foglio 47, Particella 215, Subalterno 518

Categoria: AREA URBANA, Consistenza: 318 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]



- 2 - [redacted]
- 3 - [redacted]
- 4 - [redacted]

(Allegato 47)

Foglio 47, Particella 216, Subalterno 503

Qualità AREA URBANA, Consistenza: 48 mq

intestato a:

- 1 - [redacted]
- 2 - [redacted]
- 3 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 5 - [redacted]

(Allegato 48)

Foglio 47, Particella 216, Subalterno 504

Qualità AREA URBANA, Consistenza: 21 mq

intestato a:

- 1 - [redacted]
- 2 - [redacted]
- 3 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 5 - [redacted]

(Allegato 49)



Foglio 47, Particella 273

Soppressa

(Allegato 50)

Foglio 47, Particella 331

Qualità ENTE URBANO, Superficie are 00 ca 87

(Allegato 51)

Foglio 47, Particella 336

Qualità: ENTE URBANO, Superficie: are 03 ca 80

(Allegato 52)

Foglio 47, Particella 63

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 74 ca 40

Reddito Dominicale euro 3,84, Reddito Agrario euro 1,15

intestato a:

1 -

(Allegato 53)

Foglio 47, Particella 104

Qualità PASCOLO, classe U, Superficie are 22 ca 10

Reddito Dominicale euro 1,03, Reddito Agrario euro 0,57

intestato a:

1 -

(Allegato 54)

Foglio 47, Particella 212

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 00 ca 85

Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,01

intestato a:

1 -

(Allegato 55)

Foglio 47, Particella 213

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 00 ca 20

Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01



intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 56)

Foglio 47, Particella 214

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 01 ca 40

Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 57)

Foglio 47, Particella 275

Qualità PASCOLO, classe U, Superficie are 97 ca 80

Reddito Dominicale euro 4,41, Reddito Agrario euro 2,45

intestato a:

1 - [REDACTED]
(Allegato 58)

Foglio 47, Particella 322

Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie are 13 ca 63

Reddito Dominicale euro 4,22, Reddito Agrario euro 2,46

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 59)

Foglio 47, Particella 327

Qualità INCOLTO/PROD, classe U, Superficie are 00 ca 20

Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 60)

Foglio 47, Particella 329

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 16 ca 58

Reddito Dominicale euro 0,86, Reddito Agrario euro 0,26



intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 61)

Foglio 47, Particella 332

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 43 ca 04

Reddito Dominicale euro 2,22, Reddito Agrario euro 0,67

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 62)

5B – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

L'atto di pignoramento risultano essere il seguente:

Atto di pignoramento trascritto [REDACTED] presso la conservatoria dei registri immobiliari di

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. (Allegato 16).

6B – Atto di provenienza

All'esecutato i beni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

In riferimento al bene di cui al Foglio 47, particella 150, subalterno 516:

Atto di compravendita notaio [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 63)

7B – Descrizione dei beni

I beni oggetto del presente capitolo risultano essere facenti parte di un comparto unico ad destinazione d'uso residenziale con accesso dal civico 71 di via Chiantigiana per il Ferrone in comune di Impruneta.

Entrando dall'accesso sopra menzionato vi è una viabilità interna che porta a diversi immobili situati all'interno della proprietà, alcuni monofamiliari con resede esterno recintato, altri plurifamiliari con resede privato recintato o meno ed altri al piano primo con terrazze.

L'intero comparto è frutto di una trasformazione urbanistico/edilizia che ha portato al cambio di destinazione d'uso verso il residenziale gli immobili presenti, nonché ha permesso l'edificazione di nuovi immobili. Tale trasformazione ha parcellizzato il comparto e le proprietà, andando a formare ambiti a comune, come la viabilità e i parcheggi, e ambiti privati, le singole unità abitative facenti



parte degli immobili.

I beni di tale comparto, ed oggetto di esecuzione, risultano essere i seguenti:

BILOCALE PLLA 150 SUB 515: unità immobiliare al piano primo di un ben più ampio immobile plurifamiliare formata da vano unico soggiorno/pranzo/cottura, camera da letto e servizio igienico, oltre a terrazzo esterno. L'accesso avviene da terrazza di proprietà ma con servitù per accedere ad altra unità immobiliare.

BILOCALE PLLA 150 SUB 516: unità immobiliare al piano primo di un ben più ampio immobile plurifamiliare formata da vano unico soggiorno/pranzo/cottura, camera da letto e servizio igienico, oltre a terrazzo esterno di accesso.

I due beni sopra descritti sono limitrofi.

BILOCALE PLLA 150 SUB 523 E PLLA 323 SUB 501: unità immobiliare al piano terra di un ben più ampio immobile plurifamiliare formata da vano unico soggiorno/pranzo/cottura, camera da letto e servizio igienico, resede privato con pergolato esterno.

MONOLOCALE PLLA 150 SUB 328: Il bene risulta essere un monocale in edificio autonomo con angolo cottura, soppalco e servizio igienico oltre resede esterno in pessime condizioni di mantenimento.

BILOCALE PLLA 150 SUB 330: Il bene risulta essere un bilocale in edificio autonomo con angolo cottura, soppalco e servizio igienico oltre a ampio resede esterno.

Inoltre vi è la presenza di 10 posti auto facenti parte del comparto edilizio e collocati in aree con accesso a comune, oltre a ampi terreni e aree urbane, alcuni di proprietà esclusiva ed altri in comproprietà, inseriti nella maggior parte dei casi all'interno del comparto edilizio, ed in parte dirimpetto al comparto al di là di via Chiantigiana per il Ferrone.

I beni sono in parte abbandonati, in parte liberi, ed in parte occupati da parenti dell'esecutato.

7.1B – Consistenza del bene

Con riferimento al rilievo eseguito sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di San Casciano val di Pesa, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

ABITAZIONE di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- vano zona giorno : 12,00 mq circa
- camera da letto: 10,00 mq circa
- servizio igienico: 3,50 mq circa
- terrazza di accesso: 6,80 mq circa
- terrazza camera da letto: 2,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 25,50 mq circa, terrazze di 8,80



mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 31,10 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 31,10 mq

TERRAZZA: 8,80 mq x 0,30 = 2,64 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. TERRAZZA = SUP. COMMERCIALE

31,10 mq + 2,64 mq = 33,74 mq

arrotondato a 34,00 mq

ABITAZIONE di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- vano zona giorno : 10,80 mq circa

- camera da letto: 10,00 mq circa

- servizio igienico: 3,05 mq circa

- terrazza di accesso: 10,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 23,85 mq circa, terrazze di 10,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 28,00 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 28,00 mq

TERRAZZA: 10,00 mq x 0,30 = 3,00 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. TERRAZZA = SUP. COMMERCIALE

28,00 mq + 3,00 mq = 31,00 mq



ABITAZIONE di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- vano zona giorno : 14,16 mq circa
- disimpegno: 2,40 mq circa
- camera da letto: 12,11 mq circa
- servizio igienico 4,89 mq
- pergolato esterno: 17,00 mq circa
- resede esterno: 100,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 33,56 mq circa, pergolato di 17,00 mq circa e resede di circa 100,00 mq

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 38,04 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 38,04 mq

PERGOLATO: 17,00 mq x 0,30 = 5,10 mq

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: 100,00 mq x 0,10 fino a 36,04 mq + 2% di 63,96 mq = 3,60 mq + 1,28 mq = 4,88 (pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite)

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. PERGOLATO + SUP. RESEDE = SUP. COMMERCIALE

38,04 mq + 5,10 mq + 4,88 mq = 48,02 mq

arrotondato a 50,00 mq

ABITAZIONE di cui al Foglio 47, Particella 328:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- vano unico: 12,00 mq circa
- servizio igienico: 1,65 mq circa
- soppalco: 9,00 mq circa
- resede esterno: 50,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 13,65 mq circa, soppalco di 9,00 mq circa e resede di circa 50,00 mq



Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 18,72 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 18,72 mq

SOPPALCO: $9,00 \text{ mq} \times 0,50 = 4,50 \text{ mq}$

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: $50,00 \text{ mq} \times 0,10$ fino a 18,72 mq + 2% di 31,28 mq = 1,87 mq + 0,62 mq = 2,49 (pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite)

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. SOPPALCO + SUP. RESEDE = SUP. COMMERCIALE

$18,72 \text{ mq} + 4,50 \text{ mq} + 2,49 \text{ mq} = 25,71 \text{ mq}$

arrotondato a 26,00 mq

ABITAZIONE di cui al Foglio 47, Particella 330:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- vano principale: 20,00 mq circa

- angolo cottura: 5,11 mq circa

- servizio igienico: 4,38 mq circa

- guardaroba: 5,00 mq circa

- soppalco: 6,50 mq circa

- resede esterno: 250,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 34,49 mq circa, soppalco di 6,50 mq circa e resede di circa 250,00 mq

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 43,50 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 43,50 mq

SOPPALCO: $6,50 \text{ mq} \times 0,50 = 3,25 \text{ mq}$

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: $250,00 \text{ mq} \times 0,10$ fino a 43,50 mq + 2% di 206,50 mq = 4,35 mq + 4,13 mq = 8,48 (pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite)



Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. SOPPALCO + SUP. RESEDE = SUP. COMMERCIALE

43,50 mq + 3,25 mq + 8,48 mq = 55,23 mq

arrotondato a 56,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 11,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 12,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 25,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 25,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 26,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 14,00 mq



Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 17,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 11,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 11,00 mq

Posti auto all'interno del comparto di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

SUP. PARCHEGGIO = SUP. COMMERCIALE = 12,00 mq

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 500:

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie AREA URBANA = Superficie Commerciale = 83,00 mq

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 209, Subalterno 502

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie AREA URBANA = Superficie Commerciale = 554 mq

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 215, Subalterno 518

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie AREA URBANA = Superficie Commerciale = 318 mq



Terreno di cui al Foglio 47, Particella 216, Subalterno 503

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie AREA URBANA = Superficie Commerciale = 48 mq

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 216, Subalterno 504

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie AREA URBANA = Superficie Commerciale = 21 mq

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 331

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie ENTE URBANO = Superficie Commerciale = are 00 ca 87

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 336

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie ENTE URBANO= Superficie Commerciale = are 03 ca 80

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 63

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie BOSCO ALTO, = Superficie Commerciale = are 74 ca 40

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 104

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie PASCOLO= Superficie Commerciale = are 22 ca 10

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 212

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie BOSCO ALTO, = Superficie Commerciale = are 00 ca 85



Terreno di cui al Foglio 47, Particella 213

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie BOSCO ALTO, = Superficie Commerciale = are 00 ca 20

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 214

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie BOSCO ALTO = Superficie Commerciale = are 01 ca 40

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 275

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie PASCOLO = Superficie Commerciale = are 97 ca 80

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 322

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie SEMINATIVO= Superficie Commerciale = are 13 ca 63

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 327

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie INCOLTO/PROD = Superficie Commerciale = are 00 ca 20

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 329

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie BOSCO ALTO = Superficie Commerciale = are 16 ca 58

Terreno di cui al Foglio 47, Particella 332

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

Superficie BOSCO ALTO = Superficie Commerciale = are 43 ca 04

7.2B – Caratteristiche tecniche

I beni del comparto in oggetto risultano essere tre appartamenti inseriti in un immobile di più unità immobiliari e due appartamenti in edifici autonomi, oltre a posti auto e terreni.



Tutti gli immobili presenti sono frutto di una trasformazione urbanistico/edilizia effettuata attraverso una ristrutturazione complessiva con cambio di destinazione d'uso. In tutti i casi trattasi di edifici semplici, di cui quello plurifamigliare in struttura in travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento, infissi interni ed esterni in legno e persiane esterne. Pavimentazioni esterne in cotto o pietra per i camminamenti ed internamente in cotto o gress porcellanato.

Gli edifici unifamiliari presentano strutture in muratura, tetti in legno, così come i soppalchi interni, infissi interni ed esterni in legno e persiane esterne. Pavimentazioni esterne in cotto ed internamente in gress porcellanato.

Gli impianti sono autonomi.

I posti auto e le strade presenti nelle parti a comune risultano asfaltate, e i terreni facenti parte del comparto sono mantenuti sufficientemente bene quelli nelle vicinanze delle abitazioni e trascurati quelli non di diretto accesso od utilizzo.

7.3B – Servizi e impianti

Si rimanda alla descrizione di cui al capitolo precedente.

7.4B – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda per i singoli beni ai seguenti allegati:

- Bilocale al piano primo posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.lla 150, sub, 515 – (allegato 64);
- Bilocale al piano primo posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.lla 150, sub, 516 – (allegato 65);
- Bilocale al piano terra con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.lla 150, sub, 523 e p.lla 323 sub 501 – (allegato 66);
- Monocale in edificio autonomo con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.lla 328 – (allegato 67);
- Bilocale in edificio autonomo con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.lla 330 – (allegato 68);
- Posti auto esterni alle unità immobiliari sopra indicate e facenti parte delle zone a comune (allegato 69)

7.5B – Previsione strumento urbanistico comunale

Per le previsioni degli strumenti urbanistici si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Impruneta, che descrive gli ambiti di Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico e vincolo sovraordinati. (allegato 70).



8B – Stato di possesso

il bene in oggetto risulta, alla data della perizia, di proprietà dei seguenti soggetti:

Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Bilocale al piano primo Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Bilocale al piano terra con resede Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta occupato da partente dell'esecutato senza titolo.

Monolocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 328

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Bilocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 330

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta occupato da partente dell'esecutato senza titolo.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.



Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Posti auto esterni alle unità immobiliari Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]



Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 500

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 502

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

[REDACTED]

2 - [REDACTED]

[REDACTED]

3 - [REDACTED]

[REDACTED]

4 - [REDACTED]

[REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 215, Subalterno 518

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

[REDACTED]

2 - [REDACTED]

[REDACTED]

3 - [REDACTED]

[REDACTED]

4 - [REDACTED]

[REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 216, Subalterno 503

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

[REDACTED]

2 - [REDACTED]

[REDACTED]

3 - [REDACTED]



- 4 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 5 - [redacted]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 216, Subalterno 504

Il bene risulta proprietà di:

- 1 - [redacted]
- 2 - [redacted]
- 3 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 4 - [redacted]
- 5 - [redacted]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 63

Il bene risulta proprietà di:

- 1 - [redacted]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 104

Il bene risulta proprietà di:

- 1 - [redacted]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 212

Il bene risulta proprietà di:

- 1 - [redacted]

Attualmente risulta libero.



Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 213

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 214

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 275

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 322

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 327

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 329

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta libero.

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 332

Il bene risulta proprietà di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta libero.



9B – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per conoscere l'esistenza o meno di formalità riguardanti debiti per spese condominiali ex art. 63, comma 2 d.att.c.civ., si è contattato l'amministratrice di condominio.

Sono stati forniti i due ultimi esercizi ed in riferimento ai beni bene oggetto di esecuzione risultano, non saldate spese condominiali per un importo pari a 2.502,16 € (allegato 08). Risultano pagate due rate per un importo pari a 385,69 €. La somma a credito del condominio risulta essere quindi pari a 2.116,47 €.

Per una miglior comprensione delle ripartizioni degli importi si rimanda all'allegato 71.

Inoltre si informa che sono in programma lavori di importante entità, e più precisamente lo spostamento delle fosse biologiche con la creazione di un depuratore ed il contestuale consolidamento del ciglio di contenimento del piazzale a parcheggio. Tali lavori non sono però stati quantificati

10B – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Come da capitolo 10A, dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 24), dal 06/06/1996 al 03/10/2019, relativamente all'esecutato e ai beni oggetto di procedura del presente comparto, non risultano esserci nuove formalità rispetto a quanto già presente nella documentazione ipocatastale già presente in atti.

Si allega per completezza gli aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie.

Per completezza, inoltre, si indica che all'interno della "certificazione notarile sostitutiva" allegata in atti vi è la presenza di una formalità che non trova riscontro nei registri.

Più precisamente il " [REDACTED] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal [REDACTED] ", non risulta riferito agli immobili in oggetto e all'esecutato, ma ad altri immobili e soggetti.

11B – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, si è provveduto a richiedere proforma all'amministratore di condominio.

Si possono ipotizzare, per le singole unità immobiliari, in circa 1.200,00 € annui/cad, corrispondenti al "funzionamento" normale delle utenze degli immobili.

Non possono invece essere ipotizzate spese straordinarie.



12B – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Impruneta.

Come detto il comparto immobiliare ha avuto una complessiva riorganizzazione con un insieme sistematico di opere che ha portato al cambio di destinazione d'uso complessivo. Le pratiche utili a tale trasformazione risultano essere:

- [REDACTED] – muro di contenimento a monte dell'edificio principale;
- [REDACTED] – nuova recinzione e cancelli del comparto edilizio (tranne terreni a monte);
- [REDACTED] – sanatoria modifiche edificio principale esistente (ampliamento);
- [REDACTED] – sanatoria modifiche edificio principale esistente (modifica prospetti);
- [REDACTED] – annessi all'edificio principale;
- [REDACTED] – adeguamento strutturale annessi;
- [REDACTED] – Riorganizzazione complessiva edificio;
- [REDACTED] – variante alla [REDACTED];
- [REDACTED] – proroga alla variante;
- [REDACTED] – ulteriore variante a quanto concesso per la riorganizzazione dell'edificio;
- [REDACTED] – pergole esterne a tutto il piano terra dell'edificio principale;
- [REDACTED] – modifiche interne ai beni di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515, 516 e Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501;
- [REDACTED] – CONDONO per opere esterne e per il bene di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501;(allegato 72);
- [REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEL BENI DI CUI AL Foglio 47, Particella 330;
- [REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEI BENI di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515, 516 (allegato 73);
- [REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEL BENI di cui al Foglio 47, Particella 328 (allegato 74);
- [REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEL BENI di cui al Foglio 47, Particella 330 (allegato 75);
- [REDACTED] – consolidamento piazzale.

IN RIFERIMENTO AI Bilocali al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515 e 516:

la pratica di riferimento per confrontare lo stato dei luoghi risulta essere il [REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO.

Rispetto agli elaborati grafici nel sub. 515 risulta assente la parete di disimpegno del servizio



igienico. Rispetto agli elaborati grafici il sub. 516 risulta conforme. Inoltre risulta necessario il ritiro del provvedimento con il relativo pagamento della sanzione che all'attualità (aggiornati gli importi) risulta essere pari a.

- contributi art. 183 LR 65/2014: 35,28 €
- oblazione statale L 326/03 e decreto 18/02/2005: 320,61 €
- oblazione comunale art. 3 LR 53/04: 56,49 €
- indennità risarcitoria per opere eseguite in aree soggette a vincolo paesaggistico: 570,08 €

per un totale complessivo di 982,46 €.

IN RIFERIMENTO AL Bilocale al piano terra con resede Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501:

la pratica di riferimento per confrontare lo stato dei luoghi risulta essere il [REDACTED] CONDONO. Risulta esserci la conformità.

IN RIFERIMENTO AL Monolocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 328:

la pratica di riferimento per confrontare lo stato dei luoghi risulta essere il [REDACTED] CONDONO NON RITIRATO.

Risulta esserci la conformità. Inoltre risulta necessario il ritiro del provvedimento con il relativo pagamento della sanzione che all'attualità (aggiornati gli importi) risulta essere pari a.

- contributi art. 183 LR 65/2014: 297,25 €
- oblazione statale L 326/03 e decreto 18/02/2005: 696,09 €
- oblazione comunale art. 3 LR 53/04: 216,90 €
- indennità risarcitoria per opere eseguite in aree soggette a vincolo paesaggistico: 570,08 €
- sanzione vincolo idrogeologico L 39/2000: 441,53 €

per un totale complessivo di 2.221,85 €.

IN RIFERIMENTO AL Bilocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 330

la pratica di riferimento per confrontare lo stato dei luoghi risulta essere il [REDACTED] CONDONO NON RITIRATO

Rispetto agli elaborati grafici l'unica cosa non conforme è l'ampliamento della pergola esterna che va ridimensionata a quanto indicato negli elaborati grafici. Inoltre risulta necessario il ritiro del provvedimento con il relativo pagamento della sanzione che all'attualità (aggiornati gli importi) risulta essere pari a.

- contributi art. 183 LR 65/2014: 4.582,10 €
- indennità risarcitoria per opere eseguite in aree soggette a vincolo paesaggistico: 565,64 €

per un totale complessivo di 5.147,74 €.

In riferimento a questo immobile risulta non ritirato anche il [REDACTED]. Si deve quindi



necessariamente provvedere prima al ritiro di tale provvedimento. Che comporta le seguenti spese:

- contributi art. 183 LR 65/2014: 241,75 €
- oblazione statale L 326/03 e decreto 18/02/2005: 263,09 €
- oblazione comunale art. 3 LR 53/04: 52,62 €
- indennità risarcitoria per opere eseguite in aree soggette a vincolo paesaggistico: 570,08 €
- sanzione vincolo idrogeologico L 39/2000: 441,53 €

per un totale complessivo di 1.569,07 €.

13B – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale l'unica unità immobiliare che risulta differente è il Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516, dove non risulta spostata la parete fra zona giorno e servizio igienico. Risulta necessario aggiornare il catasto al ritiro del condono di cui al capitolo precedente

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per la pratica edilizia in Sanatoria e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 500,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

14B – Stima

14.1B – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di bene, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (Superficie commerciale come ricavata al paragrafo 7.1B), per il prezzo unitario a metro quadrato pagato.

Si prevederà una valutazione distinta per i singoli beni in funzione della loro destinazione d'uso.

Nella valutazione di stima è stato preso come riferimento anche l'interrogazione delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale, per condurre ad indicazioni di valori di forbice (minimo e massimo), per unità di superficie riferite a unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in ambiti territoriali omogenei: le zone OMI.



Si procede ad analizzare i singoli beni.

Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.800,00 (milleottocento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMM. ABITAZIONE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$34,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 61.200,00 \text{ €}$$

(sessantunmiladuecento/00 euro)

Bilocale al piano primo Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.800,00 (milleottocento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMM. ABITAZIONE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$31,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 55.800,00 \text{ €}$$

(cinquantacinquemilaottocento/00 euro)

Bilocale al piano terra con resede Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.800,00 (milleottocento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMM. ABITAZIONE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$50,00 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = 95.000,00 \text{ €}$$

(novantacinquemila/00 euro)

Monolocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 328

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e



delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.600,00 (milleseicento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMM. ABITAZIONE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$26,00 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 41.600,00 \text{ €}$$

(quarantunmilaseicento/00 euro)

Bilocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 330

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 2.000,00 (duemila/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMM. ABITAZIONE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$56,00 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = 112.000,00 \text{ €}$$

(centododicimila/00 euro)

Posti auto esterni alle unità immobiliari

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 200,00 (duecento/00 euro)** al metro quadrato. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$11,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.200,00 \text{ €}$$

(duemiladuecento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$12,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.400,00 \text{ €}$$

(duemilaquattrocento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$25,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 5.000,00 \text{ €}$$

(cinquemila/00 euro)



Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $25,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 5.000,00 \text{ €}$
(cinquemila/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $26,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 5.200,00 \text{ €}$
(cinquemiladuecento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $14,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.800,00 \text{ €}$
(duemilaottocento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $17,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 3.400,00 \text{ €}$
(duemiladuecento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $11,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.200,00 \text{ €}$
(duemiladuecento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $11,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.200,00 \text{ €}$
(duemiladuecento/00 euro)

Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10

SUP. COMM. POSTI AUTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $12,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.400,00 \text{ €}$
(duemilaquattrocento/00 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 500

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 23.888,00 (ventitremilaottocentoottantotto/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

AREA URBANA x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO
 $83,00 \text{ mq} = 0,0083 \times 23.888,00 \text{ €/ha} = 198,27 \text{ €}$
(centonovantotto/27 euro)



Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 502

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 23.888,00 (ventitremilaottocentoottantotto/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

AREA URBANA x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$554,00 \text{ mq} = 0,0554 \times 23.888,00 \text{ €/ha} = 1.323,39 \text{ €}$$

(milletrecentoventitre/39 euro)

Essendo di proprietà per 110301/125000 il valore della quota parte dell'esecutato risulta essere pari a 1.167,76 €

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 215, Subalterno 518

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 23.888,00 (ventitremilaottocentoottantotto/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

AREA URBANA x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$318,00 \text{ mq} = 0,0318 \times 23.888,00 \text{ €/ha} = 759,63 \text{ €}$$

(settecentocinquantanove/63 euro)

Essendo di proprietà per 375169/500000 il valore della quota parte dell'esecutato risulta essere pari a 569,98 €

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 216, Subalterno 503

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 23.888,00 (ventitremilaottocentoottantotto/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

AREA URBANA x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$48,00 \text{ mq} = 0,0048 \times 23.888,00 \text{ €/ha} = 114,66 \text{ €}$$

(trentunmilaottocento/00 euro)

Essendo di proprietà al 50% il valore della quota parte dell'esecutato risulta essere pari a 57,33 € (cinquantasette/33).

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 216, Subalterno 504

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 23.888,00 (ventitremilaottocentoottantotto/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:



AREA URBANA x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$21,00 \text{ mq} = 0,0021 \times 23.888,00 \text{ €/ha} = 50,16 \text{ €}$$

(cinquanta/16 euro)

Essendo di proprietà al 50% il valore della quota parte dell'esecutato risulta essere pari a 25,08 € (venticinque/08).

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 63

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 6.359,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

BOSCO ALTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$7.440,00 \text{ mq} = 0,744 \times 6.359,00 \text{ €/ha} = 4.731,095 \text{ €}$$

(quattromilasettecentotrentuno/095 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 104

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.855,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

PASCOLO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$2.210,00 \text{ mq} = 0,221 \times 1.855,00 \text{ €/ha} = 409,955 \text{ €}$$

(quattrocentonove/955 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 212

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 6.359,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

BOSCO ALTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$85,00 \text{ mq} = 0,0085 \times 6.359,00 \text{ €/ha} = 54,051 \text{ €}$$

(cinquantaquattro/051 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 213

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro**



6.359,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro) all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

BOSCO ALTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$20,00 \text{ mq} = 0,002 \times 6.359,00 \text{ €/ha} = 127,18 \text{ €}$$

(centoventisette/18 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 214

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 6.359,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

BOSCO ALTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$140,00 \text{ mq} = 0,014 \times 6.359,00 \text{ €/ha} = 89,02 \text{ €}$$

(ottantanove/02 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 275

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 1.855,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

PASCOLO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$9,780,00 \text{ mq} = 0,978 \times 1.855,00 \text{ €/ha} = 1.814,19 \text{ €}$$

(milleottocentoquattordici/19 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 322

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 23.888,00 (ventitremilaottocentoottantotto/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SEMINATIVO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$1.373,00 \text{ mq} = 0,1373 \times 23.888 \text{ €/ha} = 3.279,82 \text{ €}$$

(tremiladuecentosettantanove/82 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 327

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 890,00 (ottocentonovanta/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:



INCOLTO/PRODUTTIVO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$20,00 \text{ mq} = 0,002 \times 890,00 \text{ €/ha} = 1,78 \text{ €}$$

(uno/78 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 329

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 6.359,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

BOSCO ALTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$1.658,00 \text{ mq} = 0,1658 \times 6.359,00 \text{ €/ha} = 1.054,32 \text{ €}$$

(millecinquantaquattro/32 euro)

Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 332

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche, del tipo di coltura e del suo mantenimento, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 6.359,00 (seimilatrecentocinquantanove/00 euro)** all'ettaro. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

BOSCO ALTO x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$4.304,00 \text{ mq} = 0,4304 \times 6.359,00 \text{ €/ha} = 2.736,91 \text{ €}$$

(duemilasettecentotrentasei/91 euro)

Il valore di mercato complessivo dei beni sopra descritti risulta essere:

<i>Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515</i>	61.200,00 €
<i>Bilocale al piano primo Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516</i>	55.800,00 €
<i>Bilocale al piano terra con resede Foglio 47, Plla 150, Sub 523 e Plla 323, Sub 501</i>	95.000,00 €
<i>Monocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 328</i>	41.600,00 €
<i>Bilocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 330</i>	112.000,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511</i>	2.200,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1</i>	2.400,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2</i>	5.000,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4</i>	5.000,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5</i>	5.200,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6</i>	2.800,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7</i>	3.400,00 €
<i>Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8</i>	2.200,00 €



Posto autoFoglio 47, Particella 209, Subalterno 9	2.200,00 €
Posto autoFoglio 47, Particella 209, Subalterno 10	2.400,00 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 209, Sub 500	198,27 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 209, Sub 502	1.167,76 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 215, Sub 518	569,98 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 216, Sub 503	57,33 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 216, Sub 504	25,08 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 63	4.731,095 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 104	409,955 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 212	54,051 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 213	127,18 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 214	89,02 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 275	1.814,19 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 322	3.279,82 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 327	1,78 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 329	1.054,32 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 332	2.736,91 €
TOTALE COMPARTO	414.717,60 €

(quattrocentoquattordicimilasettecentodiciassette/60)

14.2B – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente (capitolo 9B):

In riferimento a formalità riguardanti debiti per spese condominiali ex art. 63, comma 2 d.att.c.civ., risultano non saldati importi al condominio per 2.116,47 €.

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12B): i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino:

IN RIFERIMENTO AI Bilocali al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515 e 516: i costi per il ritiro del condono risultano essere pari a 982,46 €.

IN RIFERIMENTO AL Monocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 328: i costi per il ritiro del condono risultano essere pari a 2.221,85 €.

IN RIFERIMENTO AL Bilocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 330: i costi per il ritiro dei condoni risultano essere pari a 6.716,81 €.

Conformità catastale (capitolo 13B): in riferimento al Bilocale al piano primo Foglio 47,



Particella 150, Subalterno 516: i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Applicandolo ai singoli comparti si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515	61.200,00 €
Bilocale al piano primo Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516	55.800,00 €
Costi ritiro condono sub 515 e 516	a detrarre 982,46 €
Costi per conformità catastale del solo sub 516	a detrarre 550,00 €
Bilocale al piano terra con resede Foglio 47, Plla 150, Sub 523 e Plla 323, Sub 501	95.000,00 €
Monocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 328	41.600,00 €
Costi ritiro condono	a detrarre 2.221,85 €
Bilocale in edificio autonomo con resede Foglio 47, Particella 330	112.000,00 €
Costi ritiro condono	a detrarre 6.716,81 €
Spese condominiali non saldate	a detrarre 2.116,47 €.
Posto auto Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511	2.200,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1	2.400,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2	5.000,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4	5.000,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5	5.200,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6	2.800,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7	3.400,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8	2.200,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9	2.200,00 €
Posto auto Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10	2.400,00 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 209, Sub 500	198,27 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 209, Sub 502	1.323,39 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 215, Sub 518	759,63 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 216, Sub 503	57,33 €
Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 216, Sub 504	25,08 €



<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Plla 63</i>	4.731,095 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 104</i>	409,955 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 212</i>	54,051 €
<i>Terrenii posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 213</i>	127,18 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 214</i>	89,02 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 275</i>	1.814,19 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 322</i>	3.279,82 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 327</i>	1,78 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 329</i>	1.054,32 €
<i>Terreni posti all'interno del comparto Foglio 47, Particella 332</i>	2.736,91 €
TOTALE PARZIALE	402.474,43 €

Ribasso del 10% su 402.474,43 € a detrarre 40.247,44 €

PREZZO BASE D'ASTA 362.226,99 €
ARROTONDATO A 360.000,00 €
(EURO TRECENTOSESANTAMILA/00)

15B – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il comparto, tenuto conto della sua natura e delle sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, il fatto che presenti una forte parcellizzazione dei terreni con l'impossibilità di creare lotti distinti, avrà l'appetibilità che crescerà con il diminuire del prezzo base d'asta.

16B – Regime impositivo della vendita

Essendo il bene proprietà di persone fisiche non risulta soggetto a I.V.A.

17B – Attestato di qualificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica dell'unità immobiliari oggetto di perizia risulta essere assente.

18 – Formazione di eventuali lotti

In base a quanto emerso durante le operazione peritali e risultando che:

1. i beni oggetto della presente risultano facenti parte di due comparti distinti, autonomi e comunque creano ambiti utilizzabili in maniera unitaria;
2. che i terreni presenti all'interno dei comparti sono, in alcuni casi, di proprietà parziale degli esecutati;
3. la natura e destinazione dei beni risulta essere ben diversa: totalmente residenziale per il comparto di impruneta e mista ricettiva/commerciale/abitativa per il comparto di San



- Casciano val di Pesa, e quindi soggette all'attenzione di un possibile mercato differente;
4. la divisione in lotti può portare ad aumentare la possibilità di soddisfare le esigenze di procedura.

Ritengo di poter formare DUE LOTTI:

- LOTTO A – Comparto immobiliare posto in comune di San Casciano val di Pesa;
- LOTTO B – Comparto immobiliare posto in comune di Impruneta.

19 – Riepilogo

Il beni di cui all'atto di pignoramento e per i quali si è chiesto la vendita sono immobili e terreni posti in due comparti immobiliari distinti e con funzioni differenti.

Si è ritenuto opportuno formare due lotti, e più precisamente:

- LOTTO A – Comparto immobiliare posto in comune di San Casciano val di Pesa;
- LOTTO B – Comparto immobiliare posto in comune di Impruneta.

LOTTO A – Comparto immobiliare posto in comune di San Casciano val di Pesa

I beni, con destinazione d'uso differente, risultano inseriti in un area posta in comune di San Casciano val di Pesa, e presentano attività di ristorazione e ricettiva nonché abitativa.

I beni di tale comparto, ed oggetto di esecuzione, risultano essere i seguenti:

- albergo con resede posto in via cassia per Firenze n. 40 a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.lla 531, sub. 1, 2, 3 e 4);
- abitazione con cortile posta in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.lla 17, sub. 503);
- ristorante posto in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.lla 18, sub. 504);
- garage posto in via cassia per Firenze a san Casciano val di Pesa (Foglio 29, p.lla 17, sub. 505).

i beni sopra indicati risultano avere le seguenti sommarie caratteristiche:

ALBERGO CON RESEDE: Il bene, di recente costruzione, risulta essere un piccolo albergo di due piani fuori terra oltre a piano interrato, formato da 9 camere complessive dotate di servizio igienico, sala colazioni, cucina e servizi a comune, piscina esterna, resede e stalli a parcheggio, e locali accessori e tecnici oltre garage posti al piano interrato. Al piano interrato lo stato dei luoghi risulterebbe non corrispondente agli elaborati grafici in possesso dello scrivente. Il bene risulta essere aperto, funzionante e gestito da società dell'esecutato.

ABITAZIONE CON CORTILE: il bene risulta essere porzione di un edificio di complessivi tre piani, di cui l'abitazione occupa parte del piano terra e tutto il piano primo, con destinazione d'uso a civile abitazione, formata da sei vani oltre servizi e resede esterno e terrazza. L'altra porzione di immobile è occupata dal ristorante. Il bene risulta essere occupato dall'esecutato e consorte.

RISTORANTE CON PICCOLO CORTILE: il bene risulta essere porzione di un edificio di



complessivi tre piani, di cui il ristorante occupa parte del piano terra e tutto il piano seminterrato. Formato da nove vani, oltre servizi (w.c. e ripostigli), ampio porticato esterno, loggia esterna posta sul retro, centrale termica e due cortili. L'altra porzione di immobile è occupata dall'abitazione dell'esecutato. Il bene risulta essere aperto, funzionante ed utilizzato da società del figlio dell'esecutato con contratto di locazione.

GARAGE: il bene risulta essere posto al piano seminterrato, accanto all'accesso delle cucine del ristorante, con accesso da strada autonoma a comune con sfocio su via Cassia per Firenze, ed è formato da un unico ambiente collegato tramite scale esterne al resede dell'abitazione privata dell'esecutato. Attualmente all'interno del garage si trovano le celle frigorifere e il magazzino del ristorante. Il bene risulta essere occupato dal titolare della società che gestisce il ristorante.

I beni sopra descritti risultano, come detto precedentemente, facenti parte di un comparto unico, privi di recinzioni interne che suddividono le funzioni sopra descritte, e strettamente collegati visto che risultano essere utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia sia come abitazione privata che come attività economica.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano val di Pesa, e più precisamente:

ALBERGO:

Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1, Rendita euro 7.200,00

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

ABITAZIONE: *Foglio 29, Particella 17, Subalterno 503 e Particella 18, Subalterno 503*

Categoria A/3, classe 4, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 197 mq, totale escluse aree scoperte: 172 mq, Rendita euro 813,42

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

RISTORANTE: *Foglio 29, Particella 17, Subalterno 504 e Particella 18, Subalterno 504*

Categoria C/1, classe 5, Consistenza 119 mq, Sup. Catastale 240 mq, Rendita euro 2.157,19

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

GARAGE: *Foglio 29, Particella 17, Subalterno 505 e Particella 18, Subalterno 505*

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 69 mq, Sup. Catastale 92 mq, Rendita euro 228,07

intestato a:



1 - [REDACTED]

POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio **29**, Particella **531**, Subalterno **2**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 113 mq, Sup. Catastale 113 mq, Rendita euro 320,98

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio **29**, Particella **531**, Subalterno **3**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 114 mq, Sup. Catastale 114 mq, Rendita euro 323,82

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio **29**, Particella **531**, Subalterno **4**

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 110 mq, Sup. Catastale 110 mq, Rendita euro 312,46

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

TERRENO: Foglio **29**, Particella **15**

Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 02 ca 90, Reddito Dominicale euro 0,07,

Reddito Agrario euro 0,04

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

TERRENO: Foglio **29**, Particella **164**

Qualità AREA RURALE, Superficie are 00 ca 35

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]
2 - [REDACTED]
[REDACTED]

TERRENO: Foglio **29**, Particella **166**

Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 01 ca 20, Reddito Dominicale euro 0,03,

Reddito Agrario euro 0,02



intestato a:

- 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
[REDACTED]

TERRENO:Foglio 29, Particella 169

Qualità PASCOLO CESPUG, classe U, Superficie are 00 ca 30, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,021

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
[REDACTED]

TERRENO:Foglio 29, Particella 523

Qualità AREA RURALE, Superficie are 00 ca 79

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
[REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
[REDACTED]

Il tutto ha valore di mercato pari a **2.211.045,16 €**

e prezzo base d'asta di **1.980.000,00 € (EURO UNMILIONENOVENTOOTANTAMILA/00)**

LOTTO B – Comparto immobiliare posto in comune di Impruneta

I beni oggetto fanno parte di un più grande comparto edificatorio, che ha visto una trasformazione edilizia ed urbanistica degli immobili e dei terreni verso la civile abitazione. Di fatto si tratta della trasformazione di un edificio ex-artigianale/industriale con i suoi annessi e terreni, e ciò ha comportato un frazionamento degli edifici e terreni presenti nel comparto, nonché una parcellizzazione di proprietà.

I beni di tale comparto, ed oggetto di esecuzione, risultano essere i seguenti:

- Bilocale al piano primo posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 150, sub, 515);
- Bilocale al piano primo posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 150, sub, 516);
- Bilocale al piano terra con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71



- (Foglio 47, p.la 150, sub, 523 e p.la 323 sub 501);
- Monocale in edificio autonomo con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 328);
 - Bilocale in edificio autonomo con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 (Foglio 47, p.la 330);
 - Posti auto esterni alle unità immobiliari sopra indicate e facenti parte delle zone a comune;
 - numerosi terreni posti all'interno del comparto, ed uno al dilà di via chiantigiana per il ferrone.

i beni sopra indicati risultano avere le seguenti sommarie caratteristiche:

BILOCALE PLLA 150 SUB 515: Il bene risulta essere un bilocale con angolo cottura e servizio igienico e terrazzino con accesso da terrazza con servitù di passo per altra unità abitativa e posto al piano primo di un immobile formato da più appartamenti. Il bene risulta essere libero.

BILOCALE PLLA 150 SUB 516: Il bene risulta essere un bilocale con angolo cottura e servizio igienico e terrazza posto al piano primo di un immobile formato da più appartamenti. Il bene risulta essere libero.

BILOCALE PLLA 150 SUB 523 E PLLA 323 SUB 501: Il bene risulta essere un bilocale con angolo cottura e servizio igienico, resede esterno con pergolato posto al piano terra di un immobile formato da più appartamenti. Il bene risulta essere occupato da un parente dell'esecutato.

MONOLOCALE PLLA 150 SUB 328: Il bene risulta essere un monocale in edificio autonomo con angolo cottura, soppalco e servizio igienico oltre resede esterno in pessime condizioni di mantenimento. Il bene risulta essere libero.

BILOCALE PLLA 150 SUB 330: Il bene risulta essere un bilocale in edificio autonomo con angolo cottura, soppalco e servizio igienico oltre a resede esterno. Il bene risulta essere occupato da un parente dell'esecutato.

POSTI AUTO: i posti auto, meglio identificati nei capitoli successivi, fanno parte del comparto edilizio e sono collocati in aree con accesso a comune.

TERRENI: i terreni, numerosi e frazionati, alcuni di proprietà solo in parte, sono inseriti all'interno del comparto edilizio e sono frutto dei successivi frazionamenti dovuti alla trasformazione edilizia effettuale sull'immobile.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta, e più precisamente:

Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515

Categoria A/3, classe 5, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 33 mq, totale escluse aree scoperte: 30 mq, Rendita euro 238,86

intestato a:

1 -

Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516



Categoria A/3, classe 5, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 31 mq, totale escluse aree scoperte: 28 mq, Rendita euro 238,86

intestato a:

1 - [REDACTED]

Bilocale al piano terra con resede: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501

Categoria A/3, classe 5, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 53 mq, totale escluse aree scoperte: 41 mq, Rendita euro 286,63

intestato a:

1 - [REDACTED]

Monolocale in edificio autonomo con resede: Foglio 47, Particella 328

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 2 vani, Sup. Catastale 24 mq, totale escluse aree scoperte: 20 mq, Rendita euro 134,28

intestato a:

1 - [REDACTED]

Bilocale in edificio autonomo con resede: Foglio 47, Particella 330

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 60 mq, totale escluse aree scoperte: 45 mq, Rendita euro 268,56

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511

Categoria C/6, classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita euro 27,84

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale: 12 mq, Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale: 25 mq, Rendita euro 48,96



intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 24 mq, Superficie catastale totale: 25 mq, Rendita euro 97,92

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 24 mq, Superficie catastale totale: 26 mq, Rendita euro 97,92

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 26 mq, Superficie catastale totale: 14 mq, Rendita euro 106,08

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale: 17 mq, Rendita euro 65,28

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale: 11 mq, Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]

Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale totale: 11 mq, Rendita euro 40,80

intestato a:

1 - [REDACTED]



Posto auto esterni alle unità immobiliari: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10

Categoria C/6, classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale: 12 mq, Rendita euro 48,96

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 500

Categoria: AREA URBANA, Consistenza: 83 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 502

Categoria: AREA URBANA, Consistenza: 554 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]

[REDACTED]

2 - [REDACTED]

[REDACTED]

3 - [REDACTED]

[REDACTED]

4 - [REDACTED]

[REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 215, Subalterno 518

Categoria: AREA URBANA, Consistenza: 318 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]

[REDACTED]

2 - [REDACTED]

[REDACTED]

3 - [REDACTED]

[REDACTED]

4 - [REDACTED]

[REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 216, Subalterno 503

Qualità AREA URBANA, Consistenza: 48 mq

intestato a:



- 1 - [REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
- 3 - [REDACTED]
- 4 - [REDACTED]
- 4 - [REDACTED]
- 5 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 216, Subalterno 504

Qualità AREA URBANA, Consistenza: 21 mq

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
- 2 - [REDACTED]
- 3 - [REDACTED]
- 4 - [REDACTED]
- 4 - [REDACTED]
- 5 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 331

Qualità ENTE URBANO, Superficie are 00 ca 87

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 336

Qualità: ENTE URBANO, Superficie: are 03 ca 80

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 63

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 74 ca 40, Reddito Dominicale euro 3,84,

Reddito Agrario euro 1,15

intestato a:

- 1 - [REDACTED]



Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 104

Qualità PASCOLO, classe U, Superficie are 22 ca 10, Reddito Dominicale euro 1,03, Reddito Agrario euro 0,57

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 212

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 00 ca 85, Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,01

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 213

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 00 ca 20, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 214

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 01 ca 40, Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 275

Qualità PASCOLO, classe U, Superficie are 97 ca 80, Reddito Dominicale euro 4,41, Reddito Agrario euro 2,45

intestato a:

1 - [REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 322

Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie are 13 ca 63, Reddito Dominicale euro 4,22, Reddito Agrario euro 2,46

intestato a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED]

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 327

Qualità INCOLTO/PROD, classe U, Superficie are 00 ca 20, Reddito Dominicale euro 0,01,



Reddito Agrario euro 0,01

intestato a:

1 -

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 329

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 16 ca 58, Reddito Dominicale euro 0,86,

Reddito Agrario euro 0,26

intestato a:

1 -

Terreno posti all'interno del comparto: Foglio 47, Particella 332

Qualità BOSCO ALTO, classe 3, Superficie are 43 ca 04, Reddito Dominicale euro 2,22,

Reddito Agrario euro 0,67

intestato a:

1 -

Con valore di mercato pari a **414.717,60 €**

e prezzo base d'asta di **360.000,00 € (Euro TRECENTOSESANTAMILA/00)**

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione composta da n. 86 pagine e n. 76 allegati.

Con osservanza.

Firenze lì 08/10/2019

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 01	Comunicazioni di inizio operazioni peritali, avvisi di ricevimento delle mail PEC
ALLEGATO 02	Verbale primo sopralluogo
ALLEGATO 03	Verbale secondo sopralluogo
ALLEGATO 04	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale ALBERGO: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 1
ALLEGATO 05	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale ABITAZIONE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 503 e Particella 18, Subalterno 503
ALLEGATO 06	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale RISTORANTE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 504 e Particella 18, Subalterno 504
ALLEGATO 07	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale GARAGE: Foglio 29, Particella 17, Subalterno 505 e Particella 18, Subalterno 505
ALLEGATO 08	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 2
ALLEGATO 09	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 3
ALLEGATO 10	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale POSTI AUTO SCOPERTI: Foglio 29, Particella 531, Subalterno 4
ALLEGATO 11	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale TERRENI: Foglio 29, Particella 15
ALLEGATO 12	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale TERRENI: Foglio 29, Particella 164
ALLEGATO 13	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale TERRENI: Foglio 29, Particella 166
ALLEGATO 14	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale TERRENI: Foglio 29, Particella 169
ALLEGATO 15	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale TERRENI: Foglio 29, Particella 523
ALLEGATO 16	Atto di pignoramento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
ALLEGATO 17	Documentazione fotografica albergo posto in via cassia per Firenze n. 40 a san



	Casciano val di Pesa
ALLEGATO 18	Documentazione fotografica abitazione posta in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa
ALLEGATO 19	Documentazione fotografica ristorante posto in via cassia per Firenze n. 38 a san Casciano val di Pesa
ALLEGATO 20	Documentazione fotografica garage posto in via cassia per Firenze a san Casciano val di Pesa
ALLEGATO 21	Scheda 1 della loc. Mulinaccio estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano val di Pesa
ALLEGATO 22	Certificato di destinazione urbanistica comparto in comune di San Casciano val di Pesa
ALLEGATO 23	Contratto di locazione (scrittura privata) del 30/03/1988
ALLEGATO 24	Ispezioni ipotecarie al ventennio
ALLEGATO 25	████████████████████ – Variante Finale al Permesso di Costruire per l'edificazione di un albergo
ALLEGATO 26	████████████████████ – Opere di ristrutturazione
ALLEGATO 27	████████████████████ – cambio di destinazione d'uso in ristorante
ALLEGATO 28	████████████████████ – Realizzazione di due tettoie con struttura di legno e copertura in coppi e embrici
ALLEGATO 29	████████████████████ – Variante in corso d'opera alla concessione ██████████ per la realizzazione di garage interrato
ALLEGATO 30	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515
ALLEGATO 31	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Bilocale al piano primo: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 516
ALLEGATO 32	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Bilocale al piano terra con resede: Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501
ALLEGATO 33	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Monocale in edificio autonomo con resede: Foglio 47, Particella 328
ALLEGATO 34	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Bilocale in edificio autonomo con resede: Foglio 47, Particella 330
ALLEGATO 35	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 215, Subalterno 511
ALLEGATO 36	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 1
ALLEGATO 37	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 2



ALLEGATO 38	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 4
ALLEGATO 39	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 5
ALLEGATO 40	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 6
ALLEGATO 41	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 7
ALLEGATO 42	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 8
ALLEGATO 43	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 9
ALLEGATO 44	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Posti auto: Foglio 47, Particella 209, Subalterno 10
ALLEGATO 45	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 209, Subalterno 500
ALLEGATO 46	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 209, Subalterno 502
ALLEGATO 47	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 215, Subalterno 518
ALLEGATO 48	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 216, Subalterno 503
ALLEGATO 49	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 216, Subalterno 504
ALLEGATO 50	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 273
ALLEGATO 51	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 331
ALLEGATO 52	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 336
ALLEGATO 53	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 63
ALLEGATO 54	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 104
ALLEGATO 55	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 212
ALLEGATO 56	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 213



ALLEGATO 57	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 214
ALLEGATO 58	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 275
ALLEGATO 59	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno Foglio 47, Particella 322
ALLEGATO 60	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno: Foglio 47, Particella 327
ALLEGATO 61	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno: Foglio 47, Particella 329
ALLEGATO 62	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale Terreno: Foglio 47, Particella 332
ALLEGATO 63	Atto di compravendita notaio [REDACTED] [REDACTED]
ALLEGATO 64	Documentazione fotografica <u>Bilocale al piano primo</u> posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.IIa 150, sub, 515
ALLEGATO 65	Documentazione fotografica <u>Bilocale al piano primo</u> posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.IIa 150, sub, 516
ALLEGATO 66	Documentazione fotografica <u>Bilocale al piano terra</u> con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.IIa 150, sub, 523 e p.IIa 323 sub 501
ALLEGATO 67	Documentazione fotografica <u>Monolocale in edificio autonomo</u> con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.IIa 328
ALLEGATO 68	Documentazione fotografica <u>Bilocale in edificio autonomo</u> con resede posto in Impruneta Via Chiantigiana per il Ferrone n. 71 - Foglio 47, p.IIa 330
ALLEGATO 69	Documentazione fotografica <u>parti a comune e posti auto</u> esterni alle unità immobiliari
ALLEGATO 70	Certificato di destinazione urbanistica comparto in comune di Impruneta
ALLEGATO 71	Amministratore di condominio
ALLEGATO 72	[REDACTED] – CONDONO per opere esterne e per il bene di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 523 e Particella 323, Subalterno 501
ALLEGATO 73	[REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEI BENI di cui al Foglio 47, Particella 150, Subalterno 515, 516
ALLEGATO 74	[REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEL BENI di cui al Foglio 47, Particella 328
ALLEGATO 75	[REDACTED] – CONDONO NON RITIRATO DEL BENI di cui al Foglio 47, Particella 330
ALLEGATO 76	Tabelle riepilogative

