

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 428/16 R.G.

Promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U. Geom. Stefano Forlucci

Prossima Udienza 21 novembre 2017

* * * * *

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava C.T.U. il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, nato a Città di Castello (PG) il 5 gennaio 1975, con studio in Firenze, Via Pandolfini 26, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5061/15, nella procedura in oggetto.

Che, prestato il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 2.2.2017, il G.E. poneva al C.T.U. il seguente quesito:

Il giudice



A) ordina all'esperto:

I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

II) di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

III) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

- a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;



- c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissario PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata come detto al punto 2);
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

IV) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

V) di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con il legale.

VI) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;



Pone all'esperto il seguente **quesito**:

“ Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali) e 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 nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
5. provvedere, anche con l'ausilio del custode, a riferire 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.. 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:

- Domande 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), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù



pubbliche), censi, livelli o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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



10. Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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



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

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);

14. L'esperto dovrà allegare alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria,**



successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. presentare, se necessario, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile¹.



C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore precedente\interventuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato. Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta..

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e sopralluoghi (beni posti in comuni diversi, Signa e Campi Bisenzio) per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore.



- Data fissata per il sopralluogo in Signa (FI) 4 luglio 2017 alle ore 9.30.
- Data fissata per il sopralluogo in Campi Bisenzio (FI) 13 luglio 2017 alle ore 14.00.

In dette date venivano svolti regolarmente i sopralluoghi alle unità immobiliari.

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta di Ritorno della raccomandata (allegato 1) e i verbali di sopralluogo (allegato 2).

RISPOSTA AI QUESITI

“ Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento.

Trattandosi di molteplici beni posti su Comuni diversi (Signa e Campi Bisenzio) si provvede a suddividere le unità in n 15 lotti, meglio di seguito descritti.

Lotto 1, Campi Bisenzio Via San Martino 208

trattasi dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, in Comune di Campi Bisenzio, con accessi dal resede esclusivo posto tra la via XII Martiri e Via San Martino, costituita al piano terreno da: ingresso con vano ascensore per l'accesso al piano primo, un piccolo disbrigo e un ampio locale di vendita su cui oggi esercita l'attività una farmacia; al piano primo, sempre utilizzato dalla stessa



farmacia, accessibile da scala interna esclusiva e dal vano ascensore posto all'ingresso del personale al piano terreno, da vari locali di ufficio, magazzino, due W.C. e un disimpegno. Inerisce all'unità un resede esclusivo che circonda l'unità stessa su tre lati.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI) il negozio, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 32, particella 632, sub. 501, Via San Martino n. 208 piano: T-1, zona censuaria unica, categoria C/1 di classe 5, con la consistenza di mq 128 (superficie catastale di mq 225) e la rendita di € 3.708,57.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Confini:

Via San Martino, via Pistoiese/XIII Martiri, condominio Via San Martino 202, s.s.a.

Si allega la documentazione catastale costituita da: planimetria, visura catastale e estratto di mappa (allegato 3).

Lotto 2, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Considerando il vincolo di pertinenzialità sull'abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel Fg. 11 p.lla 1337 sub. 5, e sul garage 7, costituito con l'atto Not. Pompilio Massarelli in data 2.2.2010, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 9.2.2010 all'Art. 2839 R.p., il lotto 2 ricomprende entrambe le unità.



Il lotto è costituito dall'unità immobiliare ad uso residenziale e dal garage facente parte del fabbricato su cui ricade anche l'unità immobiliare, interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina, il tutto con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, costituiti come segue:

- a) Abitazione suddivisa al piano terzo da: cinque vani compresa la cucina oltre due disbrighi, due w.c., un ripostiglio e tre terrazze; al piano quarto, accessibile da scala interna all'unità, due ampi locali di soffitta-sottotetto occupanti quasi la totalità della superficie del piano sottostante.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 5, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: 3-4, zona censuaria unica, categoria A/2 di classe 4, con la consistenza di vani 8 (superficie catastale di mq 156, totale escluso aree scoperte 148) e la rendita di € 681,72.

Confini:

parti comuni su più lati, [REDACTED]

- b) autorimessa al piano terreno, costituita da un unico locale.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:



foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 7, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 6, con la consistenza di mq 18 (superficie catastale di mq 22) e la rendita di € 78,09.

Confini:

parti comuni su più lati, [REDACTED]

Lotto 3, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto auto scoperto, in Comune di Signa (FI), con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto nel piazzale esterno a destra dell'edificio principale.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 12, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 12 (superficie catastale di mq 13) e la rendita di € 27,27.

Confini:

parti comuni, [REDACTED]

Lotto 4, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto auto scoperto, in Comune di Signa (FI), con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto nel piazzale esterno a destra dell'edificio principale.



Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 14, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 13 (superficie catastale di mq 13) e la rendita di € 29,54.

Confini:

parti comuni, stessa ditta, [REDACTED]

Lotto 5, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto auto scoperto, in Comune di Signa (FI), con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto nel piazzale esterno a destra dell'edificio principale.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 15, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 14 (superficie catastale di mq 14) e la rendita di € 31,81.

Confini:

parti comuni su più lati, stessa ditta, s.s.a.



Lotto 6, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto moto scoperto, in Comune di Signa (FI), con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto nel piazzale piloty dell'edificio principale.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 16, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 3 (superficie catastale di mq 3) e la rendita di € 6,82.

Confini:

parti comuni su più lati, s.s.a.

Lotto 7, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto moto scoperto, in Comune di Signa (FI), con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto nel piazzale piloty dell'edificio principale.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 17, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe



2, con la consistenza di mq 3 (superficie catastale di mq 3) e la rendita di € 6,82.

Confini:

stessa ditta, parti comuni su più lati, s.s.a.

Lotto 8, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto moto scoperto, in Comune di Signa (FI), con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto nel piazzale piloty dell'edificio principale.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 18, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 3 (superficie catastale di mq 3) e la rendita di € 6,82.

Confini:

stessa ditta, parti comuni su più lati, s.s.a.

Lotto 9, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, posto al piano quarto del fabbricato.



Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 19, Piazza Alimondo Ciampi n. 22 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 5, con la consistenza di mq 10 (superficie catastale di mq 13) e la rendita di € 19,63.

Confini:

parti comuni, stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 10, Signa Via della Molina 6

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, adiacente al deposito di cui al lotto 11.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 922, sub. 1, Via della Molina n. 6 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 4, con la consistenza di mq 7 (superficie catastale di mq 5) e la rendita di € 11,57.

Confini:

stessa ditta su più lati, s.s.a.



Lotto 11, Signa Via della Molina 6

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, adiacente al deposito di cui al lotto 10.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 922, sub. 2, Via della Molina n. 6 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 4, con la consistenza di mq 6 (superficie catastale di mq 7) e la rendita di € 9,92.

Confini:

stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 12, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, al piano terreno.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:



foglio di mappa 11, particella 1344, sub. 2, Via della Molina n. 6 piano T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 5, con la consistenza di mq 11 (superficie catastale di mq 15) e la rendita di € 21,59.

Confini:

stessa ditta su più lati, [REDACTED].

Lotto 13, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Area urbana, in Comune di Signa (FI), interna rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 918, sub. 1, Via della Molina n. 6 piano T, zona censuaria unica, categoria F1 (area urbana), con la consistenza di mq 390, priva di rendita.

Confini:

Via della Molina, stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 14, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Area urbana, in Comune di Signa (FI), interna rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6.



Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1345, Via della Molina n. 6 piano T, zona censuaria unica, categoria F1 (area urbana), con la consistenza di mq 1024, priva di rendita.

Confini:

stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 15, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Appezamento di terreno a confine con il lotto 15, in Comune di Signa (FI), interna rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6.

Dati catastali:

Al Catasto Terreni del Comune di Signa (FI), esattamente in conto alla società [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 712, categoria Seminativo Arborato di Classe 1, con la consistenza di ha 00 are 04 Ca 50 (mq 450), Deduzione A3, Reddito dominicale € 2,96 e agrario € 1,28.

Confini:

stessa ditta su più lati, [REDACTED], s.s.a.

le planimetrie dei lotti da 2 a 13 sono conformi allo stato dei luoghi mentre la planimetria del lotto 14 non è stata reperita all'Agenzia



delle Entrate, Servizi Catastali e per detta unità si allega l'elaborato planimetrico.

Risultano altresì i seguenti Beni comuni non censibili (di cui agli elaborati che si allegano):

fg. 11 p.lla 456 sub. 506 oltre ai beni di proprietà di terzi anche a comune con i subb. 5, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della p.lla 1337 (beni oggetto di esecuzione immobiliare);

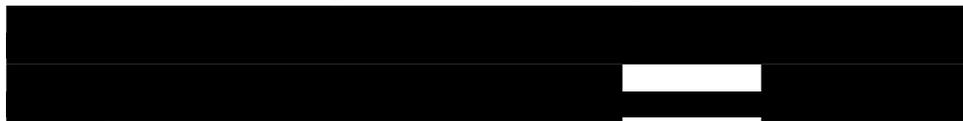
fg. 11 p.lla 1334 sub. 20, 21 e 22 oltre ai beni di proprietà di terzi anche a comune con i subb. 5, e 19 della medesima particella (beni oggetto di esecuzione immobiliare);

fg. 11 p.lla 1334 sub. 23 e 24 oltre ai beni di proprietà di terzi anche a comune con i subb. 5, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della medesima particella (beni oggetto di esecuzione immobiliare).

Si allega la documentazione catastale dei lotti da 2 a 15 costituita da: planimetrie, visure catastali estratto di mappa e elaborati planimetrici (allegato 4).

Corrispondenza dei dati catastali con il pignoramento:

i dati catastali attuali dei lotti da 1 a 15, corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento del 19 luglio 2016 a favore della



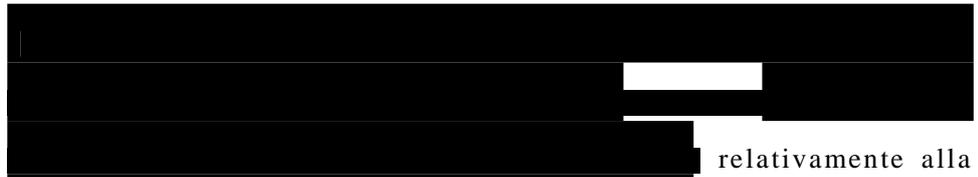
relativamente alla piena proprietà (si fa presente che sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione sono stati indicati due terreni in Comune di Campi Bisenzio (FI), individuati nel Fg. 32 p.lle 946 e 953 (immobile indicato al punto 4 dell'atto di pignoramento e ai punti 11 e 12 della nota di trascrizione) per i quali



è stato erroneamente sbagliato il foglio di mappa (è stato indicato il foglio 32 mentre quello corretto è il 31). Per tale situazione il sottoscritto ha provveduto a suo tempo ad avvisare il Giudice a mezzo istanza depositata in data 9.3.17 per la quale veniva risposto in data 15.6.17, nel seguente modo: *"no si dispone la convocazione del CTU all'udienza del 21.11.17 per valutare l'istanza"*).

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

Il pignoramento del 19 luglio 2016 è trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 28 LUGLIO 2016 all'Art. 19171 R.p. (28752 R.G.), a favore della



relativamente alla piena proprietà ed individua esattamente i beni (escluso i due terreni in Comune di Campi Bisenzio (FI), individuati nel Fg. 32 p.lle 946 e 953, come meglio precedentemente indicato) a quel momento effettivamente individuato, quindi:

lotto 1

al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, nel foglio di mappa 32, particella 632, sub. 501;

lotto 2

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11, particella 1337, subb. 5 (abitazione) e 7 (garage);

lotto 3

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11, particella 1337, sub. 12;



lotto 4

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1337, sub. 14;

lotto 5

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1337, sub. 15;

lotto 6

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1337, sub. 16;

lotto 7

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1337, sub. 17;

lotto 8

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1337, sub. 18;

lotto 9

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1337, sub. 19;

lotto 10

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 922, sub. 1;

lotto 11

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 922, sub. 2;

lotto 12

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1344, sub. 2;

lotto 13

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,



particella 918, sub. 1;

lotto 14

al Catasto Fabbricati del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 1345;

lotto 15

al Catasto Terreni del Comune di Signa, nel foglio di mappa 11,
particella 712.

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Alla società eseguita la piena proprietà dei beni distinti dai lotti da 1 a 15 sono pervenuti come segue:

Lotto 1

In forza dell'atto di fusione del not. Elena Santalucia di Firenze in data 22 maggio 2007, rep. 6269/3754, registrato a Firenze in data 1 giugno 2007 al n. 4628 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 5 giugno 2007 all'Art. 14762 R.p. (allegato 5).

Per la cronologia storica si fa presente che detto bene era pervenuto alla società incorporata in forza di atto sempre del not. Elena Santalucia di Firenze in data 11 maggio 2005, rep. 4674/2435, registrato a Firenze in data 12 maggio 2005 al n. 1775 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13 maggio 2005 all'Art. 12907 R.p. (allegato 6).

Si fa altresì presente che in forza di atto not. Pompilio Massarelli di Firenze in data 26 luglio 2010, rep. 46544/14621, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 31 agosto



2010 all'Art. 20210 R.p., è stata variata la sede sociale della società eseguita trasferendola da Campi Bisenzio a Signa (allegato 7 nota di trascrizione dell'atto).

Lotti da 2 a 9 compresi

In forza dell'atto di compravendita del not. Pompilio Massarelli di Firenze in data 28 settembre 2010, rep. 46610/14663, registrato a Firenze in data 4 ottobre 2010 al n. 18820 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 5 ottobre 2010 all'Art. 22430 R.p. (allegato 8). Nell'atto venivano acquistate unità immobiliari che oggi sono state soppresse ed hanno dato origine alle unità di cui ai lotti da 2 a 10.

Lotti da 10 a 14 compresi

In forza dell'atto di compravendita del not. Pompilio Massarelli di Firenze in data 24 ottobre 2005, rep. 42655/11983, registrato a Firenze in data 2 novembre 2005 al n. 4303 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 3 novembre 2005 all'Art. 31320 R.p. (allegato 9).

Si fa altresì presente che in forza di atto not. Pompilio Massarelli di Firenze in data 26 luglio 2010, rep. 46544/14621, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 31 agosto 2010 all'Art. 20210 R.p., è stata variata la sede sociale della società eseguita trasferendola da Campi Bisenzio a Signa (allegato 7 nota di trascrizione dell'atto).

Lotto 15

In forza dell'atto di compravendita del not. Pompilio Massarelli di



Firenze in data 16 luglio 2012, rep. 48060/15562, registrato a Firenze in data 24 luglio 2014 al n. 14230 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 25 luglio 2012 all'Art. 16510 R.p. (allegato 10).

Eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti: non ve ne sono.

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Tenuto conto della suddivisione in n. 14 lotti, si esegue la descrizione lotto per lotto.

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

Lotto 1 unità commerciale

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 3) e alla documentazione fotografica (allegato 11).

Oggetto della presente è un'unità ad uso commerciale posta al piano terreno e primo del fabbricato in Comune di Campi Bisenzio, posta in angolo tra via XIII Martiri (fot. 1) e Via San Martino.

La zona è quella limitrofa alla località di San Piero a Ponti, nelle vicinanze del Comune di Campi Bisenzio. La Via XIII Martiri è assai trafficata senza particolari zone di pregio e/o residenziali comunque zona commerciale. Dalla via sono raggiungibili le principali vie di comunicazione (autostrada e grande raccordo FI-PI-LI).



Le caratteristiche intrinseche. L'unità immobiliare ad uso commerciale (fot. 2), utilizzata come Farmacia, ha accesso al pubblico dal civico 208 di via San Martino, attraversando il resede esclusivo (fot. 3) e con accesso al personale dal retro dell'edificio (fot. 4) per chi percorre tutto il resede esclusivo (fot. 5 e 6) ed è costituita al piano terreno da un piccolo disbrigo sul retro (fot. 7), e un ampio locale di vendita e annessi (fot. da 8 a 11); il piano primo è accessibile sia dall'ascensore posto nel piccolo ingresso al piano terreno (fot. 7) sia dalla porta esterna posta alla destra dell'ingresso pubblico (fot. 3) ed è costituito da un corridoio centrale che parte dall'ascensore fino all'estremità opposta del fabbricato (fot. 12, 17, 21 e 27), da un primo vano ad uso magazzino sulla destra (fot. 13 e 14), un primo ufficio sulla sinistra (fot. 15 e 16) proseguendo un primo servizio igienico (fot. 18), un vano ad uso box-preparazione fronteggiante il primo servizio igienico (fot. 19 e 20) un secondo locale di ufficio con un piccolo ripostiglio (fot. 22, 23 e 24) un ulteriore vano-disbrigo (fot. 25) un secondo servizio igienico (fot. 26) e infine, le scale di servizio per la discesa all'accesso dal lato via San Martino (fot. 28 e 29).

Attualmente, alla data di sopralluogo, l'unità immobiliare utilizzata come Farmacia, si trova in buono stato di conservazione. La pavimentazione interna sia del piano terreno che primo è costituita da piastrelle in porcellana, con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, servizi igienici piastrellati, finestre e serramenti in metallo e pvc.. L'unità è riscaldata d'inverno e raffreddata d'estate attraverso un sistema impianto caldo/freddo.

La superficie netta dell'unità è di mq 89,50 al piano terreno e di mq 73,50 al piano primo, oltre resede esclusivo di mq 370.



COMUNE DI SIGNA

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 4) e alla documentazione fotografica (allegato 12).

La zona è quella di San Mauro a Signa, nel Comune di Signa, posta in zona centrale con edifici in prevalenza residenziali, senza particolari zone di pregio. Dalla Piazza A. Ciampi sono facilmente raggiungibili le principali vie di comunicazione (autostrada e grande raccordo FI-PI-LI).

Lotto 2

a) Abitazione (p.lla 1337 sub. 5)

Oggetto della presente è un'unità ad uso residenziale posta al piano terzo oltre soffitte esclusive al piano quarto, accessibili dall'unità del fabbricato posto internamente rispetto l'accesso da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) e da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al piano terzo e quarto del palazzo interno rispetto a Piazza Ciampi e Via della Molina, con accesso dal piloty del fabbricato (fot. 5), ed è costituita al piano terzo da ingresso (fot. 6, 7 e 8), dal quale si accede ad una prima terrazza (fot. 9), un disbrigo posto alla sinistra della porta di ingresso (fot. 10 e 11) dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio (fot. 11) un primo vano (fot. 12) dal quale si accede ad una seconda terrazza (fot. 13 e 14) accessibile anche dal secondo vano (fot. 15 e 16) e un primo doccia W.C. (fot. 17 e 18). Alla destra dell'ingresso è collocata la cucina che allo stato attuale ha solo la predisposizione di tutti gli attacchi



necessari all'utilizzo (fot. 19 e 20), una terza terrazza accessibile dalla cucina (fot. 21 e 22) un ulteriore vano (fot. 23 e 24) e attraverso un piccolo disbrigo si accede al secondo doccia W.C. (fot. 25 e 26). Dalle scale interne all'unità (fot.27) si accede al sottotetto ad uso soffitte costituito da due ampi locali che coprono la superficie dell'unità immobiliare (fot. da 28 a 33).

Attualmente, alla data di sopralluogo, l'unità immobiliare, si trova in buono stato di conservazione con la zona cucina da terminare, in quanto presenti solo gli attacchi necessari. La pavimentazione interna sia del piano terzo che delle soffitte è costituita da piastrelle di ceramica, con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, finestre e serramenti in pvc. nell'unità è presente la caldaia per il riscaldamento invernale ed è munita anche della predisposizione per l'impianto di condizionamento.

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 92,50 al piano terzo oltre mq. 78,50 di soffitte al piano quarto e tre terrazze per mq. 26,30.

b) autorimessa (p.lla 1337 sub. 7)

Oggetto della presente è un'unità ad uso autorimessa posta al piano terreno del fabbricato posto internamente rispetto l'accesso da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) e da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. Il garage è costituito da un unico locale (fot. 34 e 35), ed allo stato attuale, si trova in buono stato di conservazione.

La superficie netta dell'unità è di mq 18.



Lotto 3 posto auto scoperto (p.lla 1337 sub. 12)

Oggetto della presente è un'unità ad uso posto auto scoperto e precisamente il quarto partendo da sinistra per chi accede al piazzale tergaie dall'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. Trattasi di semplice posto macchina scoperto (fot 46).

La superficie dell'unità è di mq 12.

Lotto 4 posto auto scoperto (p.lla 1337 sub. 14)

Oggetto della presente è un'unità ad uso posto auto scoperto e precisamente il secondo partendo da sinistra per chi accede al piazzale tergaie dall'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. Trattasi di semplice posto macchina scoperto (fot. 37)

La superficie dell'unità è di mq 13

Lotto 5 posto auto scoperto (p.lla 1337 sub. 15)

Oggetto della presente è un'unità ad uso posto auto scoperto e precisamente il primo partendo da sinistra per chi accede al piazzale tergaie dall'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. Trattasi di semplice posto macchina scoperto (fot. 38).



La superficie dell'unità è di mq 14

Lotto 6 posto moto scoperto (p.lla 1337 sub. 16)

Oggetto della presente è un'unità ad uso posto moto scoperto e precisamente il primo per chi accede al piloty del fabbricato interno dall'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. Trattasi di semplice posto moto scoperto (fot. 39).

La superficie dell'unità è di mq 3

Lotto 7 posto moto scoperto (p.lla 1337 sub. 17)

Oggetto della presente è un'unità ad uso posto moto scoperto e precisamente il secondo accanto al posto moto di cui al lotto successivo per chi accede al piloty del fabbricato interno dall'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4).

Le caratteristiche intrinseche. Trattasi di semplice posto moto scoperto (fot. 40).

La superficie dell'unità è di mq 3

Lotto 8 posto moto scoperto (p.lla 1337 sub. 18)

Oggetto della presente è un'unità ad uso posto moto scoperto e precisamente il primo accanto al posto moto di cui al lotto successivo per chi accede al piloty del fabbricato interno dall'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4).



Le caratteristiche intrinseche. Trattasi di semplice posto moto scoperto (fot. 41).

La superficie dell'unità è di mq 3

Lotto 9 locale di deposito in Comune di Signa (p.lla 1337 sub. 19)

Oggetto della presente è un'unità ad uso locale di deposito al piano quarto dell'edificio interno rispetto all'accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4), accessibile dalla botola presente sul vano scale condominiale.

Le caratteristiche intrinseche. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale sottotetto con altezza massima di 1,40 m e minima di 0,80 (fot. 42 e 43).

La superficie dell'unità è di mq 10,40

Lotto 10 locale ad uso W.C. (p.lla 922 sub. 1)

Oggetto della presente è una piccola unità ad uso W.C. al piano Terreno avente accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4), accessibile dall'area urbana costituita dalla P.lla 918 sub. 1.

Le caratteristiche intrinseche. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale (fot. 44 e 45).

La superficie dell'unità è di mq 3

Lotto 11 locale ad uso centrale termica in disuso in Comune di Signa (p.lla 922 sub. 2)



Oggetto della presente è una piccola unità ad uso Centrale Termica oggi in disuso, al piano Terreno avente accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4), accessibile dall'area urbana costituita dalla P.lla 918 sub. 1.

Le caratteristiche intrinseche. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale (fot. 46 e 47).

La superficie dell'unità è di mq 6.

Lotto 12 locale ad uso deposito in Comune di Signa (p.lla 1344 sub. 2)

Oggetto della presente è un'unità ad uso locale di deposito al piano Terreno avente accesso carrabile da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2) ed avente accesso pedonale anche da Via della Molina (fot. 3 e 4), accessibile dall'area urbana costituita dalla P.lla 1345.

Le caratteristiche intrinseche. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale (fot. 48).

La superficie dell'unità è di mq 11,50

Lotto 13 area urbana in Comune di Signa (p.lla 918 sub. 1)

Oggetto della presente è un'area urbana (fot. 49 e 50) al piano Terreno che si diparte da Via della Molina attraverso il passaggio pedonale (fot. 3 e 4) ed è altresì raggiungibile dall'accesso carrabile, da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2), utilizzata come viabilità e spazi di manovra.

La superficie dell'unità è di mq 390



Lotto 14 area urbana in Comune di Signa (p.lla 1345)

Oggetto della presente è un'area urbana (fot. da 51 a 54) al piano Terreno raggiungibile da Via della Molina attraverso il passaggio pedonale (fot. 3 e 4) ed è altresì raggiungibile dall'accesso carrabile, da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2), utilizzata come viabilità e spazi di manovra.

La superficie dell'unità è di mq 1024

Lotto 15 terreno in Comune di Signa (p.lla 712)

Oggetto della presente è un terreno (fot. 55) posto all'interno del complesso oggetto in parte di esecuzione, raggiungibile da Via della Molina attraverso il passaggio pedonale (fot. 3 e 4) ed è altresì raggiungibile dall'accesso carrabile, da Piazza Alimondo Ciampi (fot. 1 e 2).

La superficie del terreno è di mq 450.

provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato.**



Lotto 1:

L'unità, è attualmente in uso alla [redacted] in
[redacted] in
forza di Contratto di Locazione ad uso Commerciale dalla [redacted]
[redacted]
[redacted], stipulato in data 16 novembre 2009 e
registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 3 in data 20 gennaio
2010 al n. 354, con decorrenza a partire dal 1 dicembre 2009 e
scadenza 30 novembre 2015, rinnovato automaticamente per ulteriori
anni 6 (allegato 13). il canone è fissato in € 37.200,00 oltre IVA
annui complessivi da pagarsi in rate mensili di € 3.100,00 oltre IVA.

Lotti da 2 a 15:

Alla data di sopralluogo, i detti lotti risultano liberi da persone.

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
Non se ne è a conoscenza.
Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. C.c.:
Non se ne è a conoscenza.
- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
Non se ne è a conoscenza
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
Non se ne è a conoscenza.



- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

per le unità in Comune di Signa di cui ai lotti 2 e successivi sussistono le seguenti trascrizioni non pregiudizievoli:

Atto Unilaterale d'obbligo per rimesse auto e piano Piloty, Not. Pompilio Massarelli in data 2 febbraio 2010 rep. 46208/14391, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 9 febbraio 2010 all'Art. 2839 R.p.;

Atto di costituzione reciproca di servitù a titolo di permuta Not. Pompilio Massarelli in data 9 giugno 2010 rep. 46438/14545, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 7 luglio 2010 all'Art. 15065/6 R.p.

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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;

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate dal not. Niccolò Rinaldi di Firenze nella certificazione sostitutiva, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo dell'esecutato, alla Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, alla data di repertoriazione del 12 ottobre 2017:

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 19171 R.P. del



28.07.2016, a favore delle [REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla piena proprietà
dei lotti da 1 a 15.

- trascrizione del 17.02.2015 Art. 3437 R.P. dell'atto Preliminare di
Vendita Not. Niccolò Rinaldi del 6 febbraio 2015 rep. 5969/4618,
con il quale la società esecutata si impegnava a vendere alle [REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà di immobili
posti nel Comune di Signa e precisamente di un appartamento al
piano terzo, una rimessa e un posto auto scoperto distinti al Catasto
Fabbricati del Comune di Signa nel Fg. 11 p.lla 1337 subb. 5, 7 e 12.

- trascrizione del 5.10.2010 Art. 22431 R.P. dell'atto Preliminare di
Vendita Not. Pompilio Massarelli di Firenze del 28 settembre 2010
rep. 48060/15562, con il quale la società esecutata si impegnava a
vendere alle [REDACTED] la piena proprietà di
immobili posti nel Comune di Signa. Con riferimento a detto
preliminare si richiama quanto indicato nella certificazione notarile:

*" la consegna era prevista entro il 31 gennaio 2015, e sono comunque
decorsi i termini di legge di cui all'articolo 2645 bis del Codice
Civile e relativi alla efficacia prenotativa del suddetto preliminare".*

- iscrizione Art. 7254 R.P. del 05.10.2010, Ipoteca Volontaria a
Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Not. Pompilio Massarelli
di Firenze del 28 settembre 2010 rep. 46612/14665 a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro la società
esecutata relativamente alla piena proprietà degli originari beni che
oggi a seguito di trasformazione sono oggetto dell'esecuzione
immobiliare, per un importo complessivo pari ad € 3.900.000,00 di cui
€ 1. 950.000,00 di capitale. Su detta ipoteca sussistono i seguenti



annotamenti:

- N. 917 del 13 marzo 2015;
- N. 918 del 13 marzo 2015;

8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lotto 1:

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è parte è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 3015 del 9.3.1998, cui ha fatto seguito la variante in corso d'opera n. 3015/1 del 6.7.1999 e la variante finale in data 12.12.2000.

Successivamente a tale data, per le opere eseguite all'unità immobiliare è stata depositata la seguente documentazione edilizia comunale:

- permesso di costruire in sanatoria n. 49 del 3.08.2005 seguito di domanda di sanatoria edilizia straordinaria prot. 72281 del 9.12.2004;
- D.I.A. prot. 86960 del 16.12.2009 cui ha fatto seguito la variante a fine lavori prot. 61543 del 1.9.2010;
- Comunicazione di inizio attività libera prot. 76086 del 8.11.2011.



- Per detta unità è stata depositata la richiesta di Agibilità in data 1.9.2010 prot. 61546.

Per l'immobile è stato depositato al Comune di Campi Bisenzio l'Attestato di certificazione Energetica in data 1.10.2010 con Classe Energetica Globale G (allegato 14).

Lotto da 2 a 9:

L'edificio di cui le unità immobiliari sopra indicate sono porzioni, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 7 del 26.4.2010, cui ha fatto seguito la variante in corso d'opera prot. 11767 del 25.7.2013 e deposito di Fine Lavori prot. 12022 del 30.7.2013.

Successivamente, sulle unità, non sono state eseguite ulteriori opere che necessitassero di permessi edilizi comunali.

Per dette unità è stato depositato il Certificato di Agibilità/Abitabilità in data 2.8.2013 prot. 12273 (abitabilità 21/2013).

Per l'immobile di cui al lotto 2 (per la sola abitazione) è stato depositato al Comune di Signa l'Attestato di prestazione Energetica con Classe Energetica Globale B (allegato 15).

Lotto da 10 a 12:

per le unità di cui sopra le stesse sono state edificate in epoca antecedente al 1967 e successivamente non sono state eseguite ulteriori opere che necessitassero di permessi edilizi comunali.

Lotti da 13 a 15:

considerando che i lotti 13 e 14 sono aree urbane e il lotto 15 è un terreno dovrà essere richiesto il relativo certificato di destinazione urbanistica, prima della stipula dell'atto di assegnazione, in quanto non è dato sapere ad oggi la tempistica dell'eventuale atto, per non gravare ulteriormente



con spese inutili per la procedura. Si precisa comunque che allo stato attuale i detti immobili fanno parte del Sub-sistema territoriale di S.Mauro – UTOE di San Mauro, ricadono in Zona B di completamento urbano – sottozona B3 a tessuto non compatto con scarso ordine.

9. Indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- Il valore di mercato:

IMMOBILE IN CAMPI BISENZIO

LOTTO 1 Campi Bisenzio (foglio di mappa 32, particella 632, sub. 501)

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione dell'unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, oltreché dalle informazioni eseguite e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare si può considerare di mq 226,00 commerciali comprensiva della superficie ragguagliata del resede esclusivo. L'immobile utilizzato come Farmacia si trova in buono stato di conservazione, con accesso al piano primo sia da scale esclusive che da ascensore anch'esso esclusivo e considerando la zona in cui è collocato, assai trafficata, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto precedentemente indicato, tenuto conto che:

- considerando che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per zone attigue a quella in cui ricade l'immobile indica valori da un minimo di € 1.500,00 ad un valore massimo di € 2.400,00, in normali condizioni di manutenzione e che l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni si può considerare per la stima un valore di € 2.500 al mq.



mq 226,00	x	€ 2.500,00	=	€ 565.000,00
-----------	---	------------	---	--------------

- volendo verificare con il metodo della capitalizzazione dei redditi, si indica un canone mensile di € 3.100, pari a € 37.000 annui (come da contratto di locazione) che, capitalizzati al saggio del 6,5% portano ad un valore capitale di € 569.230,77;
- i valori calcolati nei due metodi sono pressoché simili, si conferma quanto indicato con la stima diretta quindi:

valore di mercato abitazione:

mq 226,00	x	€ 2.500,00	=	€ 565.000,00
-----------	---	------------	---	--------------

L'unità, è attualmente in uso alla [REDACTED] in forza di Contratto di Locazione ad uso Commerciale dalla [REDACTED], stipulato in data 16 novembre 2009 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 3 in data 20 gennaio 2010 al n. 354, con decorrenza a partire dal 1 dicembre 2009 e scadenza 30 novembre 2015, rinnovato automaticamente per ulteriori anni 6 (allegato 13). il canone è fissato in € 37.200,00 oltre IVA annui complessivi da pagarsi in rate mensili di € 3.100,00 oltre IVA. Tenuto conto quindi della redditività dell'immobile e che il contratto ha scadenza nel 2021, si ritiene non dover procedere ad abbattimento del valore di mercato sopra indicato, quindi si conferma di € 565.000,00.

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:



per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 565.000,00	x	-10%	=	€ 508.500,00
--------------	---	------	---	--------------

Valore che si conferma pari a € 508.500,00.

IMMOBILI IN SIGNA

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione delle unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, oltreché dalle informazioni eseguite e dalle conoscenze proprie del mercato.

Lotto 2, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

a) Abitazione (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 5)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 162 commerciali comprensiva della superficie accessoria ragguagliata dei locali di soffitta esclusiva accessibile direttamente dall'unità e delle tre terrazze. Tenuto conto, del buono stato di conservazione in cui si trova l'unità nonostante la presenza dei soli attacchi nel vano di cucina, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto precedentemente indicato, considerando che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la



zona in cui ricade l'immobile indica un valore minimo di € 1.700,00 ed un valore massimo di € 2.300,00, che da ricerche effettuate sono state reperite vendite di immobili simili nella zona con valori al mq comprensivi tra € 1900,00 ed € 2700,00, si ritiene corretto considerare per la stima un valore pari a € 2.300,00 al mq.

valore di mercato abitazione:

mq 162,00	x	€ 2.300,00	=	€ 372.600,00
-----------	---	------------	---	--------------

Valore che si arrotonda a € 373.000,00

b) Garage (Fig. 11 p.lla 1337 sub. 7)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 20 commerciali. Tenuto conto, del buono stato di conservazione in cui si trova l'unità che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade l'immobile indica un valore minimo di € 1.000,00 ed un valore massimo di € 1.350,00, si ritiene corretto considerare per la stima un valore pari a € 1.200,00 al mq.

valore di mercato garage:

mq 20,00	x	€ 1.200,00	=	€ 24.000,00
----------	---	------------	---	-------------

Valore che si conferma di € 24.000,00

Il lotto 2 è costituito dall'abitazione e dal garage "legati" dal vincolo di pertinenzialità come meglio precedentemente indicato, pertanto il valore complessivo di mercato è pari:



€ 373.000,00	+	€ 24.000,00	=	€ 397.000,00
--------------	---	-------------	---	--------------

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 397.000,00	x	-10%	=	€ 357.300,00
--------------	---	------	---	--------------

Valore che si arrotonda ad € 357.000,00.

Lotto 3, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto auto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 12)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 12 per la quale il si considera un valore pari a € 700,00 al mq.

valore di mercato posto auto scoperto:

mq 12,00	x	€ 700,00	=	€ 8.400,00
----------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda ad € 8.500,00



- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 8.500,00	x	-10%	=	€ 7.650,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 7.650,00.

Lotto 4, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto auto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 14)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 13 per la quale il si considera un valore pari a € 700,00 al mq.

valore di mercato posto auto scoperto:

mq 13,00	x	€ 700,00	=	€ 9.100,00
----------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda ad € 9.000,00



- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 9.000,00	x	-10%	=	€ 8.100,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si arrotonda ad € 8.000,00.

Lotto 5, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posto auto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 15)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 14 per la quale il si considera un valore pari a € 700,00 al mq.

valore di mercato posto auto scoperto:

mq 14,00	x	€ 700,00	=	€ 9.800,00
----------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda ad € 10.000,00



- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 10.000,00	x	-10%	=	€ 9.000,00
-------------	---	------	---	------------

Valore che si arrotonda ad € 8.000,00.

Lotto 6, 7 e 8 Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Posti moto scoperti (Fig. 11 p.lla 1337 subb. 16, 17 e 18)

I tre posti moto scoperti hanno la medesima superficie di mq 3 per la quale il si considera un valore pari a € 400,00 al mq.

valore di mercato posti moto scoperti:

mq 3,00	x	€ 400,00	=	€ 1.200,00
---------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda ad € 1.500,00



- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 1.500,00	x	-10%	=	€ 1.350,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 1.350,00, per ciascun posto moto scoperto.

Lotto 9, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Locale di deposito (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 19)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 12 commerciali. Tenuto conto, che si tratta di sottotetto accessibile solo dal vano scale condominiali, che si trova attualmente al grezzo, si ritiene corretto considerare per la stima un valore pari a € 450,00 al mq.

valore di mercato locale di deposito:

mq 12,00	x	€ 450,00	=	€ 5.400,00
----------	---	----------	---	------------



Valore che si arrotonda a € 5.500,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 5.500,00	x	-10%	=	€ 4.950,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si arrotonda a € 5.000,00

Lotto 10, Signa Via della Molina 6

Locale di deposito (ad uso w.c., Fg. 11 p.lla 922 sub. 1)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 4 commerciali. Tenuto conto, che si tratta di un piccolo servizio igienico esterno al fabbricato principale, in cattivo stato conservativo, si ritiene corretto considerare per la stima un valore pari a € 300,00 al mq.

valore di mercato locale di deposito:

mq 4,00	x	€ 300,00	=	€ 1.200,00
---------	---	----------	---	------------



Valore che si arrotonda a € 1.500,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 1.500,00	x	-10%	=	€ 1.350,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 1.350,00

Lotto 11, Signa Via della Molina 6

Locale di deposito (ad uso centrale termica in disuso (Fg. 11 p.lla 922 sub. 2))

L'unità immobiliare si può considerare di mq 7 commerciali. Tenuto conto, che si tratta di una centrale termica in disuso, in cattivo stato conservativo, si ritiene corretto considerare per la stima un valore pari a € 300,00 al mq.

valore di mercato locale di deposito:



mq 7,00	x	€ 300,00	=	€ 2.100,00
---------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda a € 2.000,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 2.000,00	x	-10%	=	€ 1.800,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 1.800,00

Lotto 12, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Locale di deposito (Fg. 11 p.lla 1344 sub. 2)

L'unità immobiliare si può considerare di mq 13 commerciali. Tenuto conto, che si tratta di un locale di deposito al grezzo, si ritiene corretto considerare per la stima un valore pari a € 500,00 al mq.

valore di mercato locale di deposito:



mq 13,00	x	€ 500,00	=	€ 6.500,00
----------	---	----------	---	------------

Valore che si conferma di € 6.500,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 6.500,00	x	-10%	=	€ 5.850,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 5.850,00

Lotto 13, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Area urbana (Fg. 11 p.lla 918 sub. 1)

Trattasi dell'area urbana avente la superficie complessiva di mq 390, gravata da servitù di passo pedonale e carraio, per la quale si ritiene corretto considerare un valore pari a € 35,00 al mq.

valore di mercato area urbana:



mq 390,00	x	€ 35,00	=	€ 13.650,00
-----------	---	---------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 14.000,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 14.000,00	x	-10%	=	€ 12.600,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 12.500,00

Lotto 14, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Area urbana (Fg. 11 p.lla 1345)

Trattasi dell'area urbana avente la superficie complessiva di mq 1024, gravata da servitù di passo pedonale e carraio, per la quale si ritiene corretto considerare un valore pari a € 35,00 al mq.

valore di mercato area urbana:



mq 1.024,00	x	€ 35,00	=	€ 35.840,00
-------------	---	---------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 36.000,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 36.000,00	x	-10%	=	€ 32.400,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 32.500,00

Lotto 15, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Terreno (Fg. 11 p.lla 712)

Trattasi del terreno avente la superficie complessiva di mq 450, libero da servitù, per il quale si ritiene corretto considerare un valore pari a € 50,00 al mq.



valore di mercato del terreno:

mq 390,00	x	€ 50,00	=	€ 19.500,00
-----------	---	---------	---	-------------

Valore che si conferma di € 19.500,00

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a

€ 19.500,00	x	-10%	=	€ 17.550,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 17.500,00

- 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;
il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.
- 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.



Gli immobili per le loro caratteristiche e dimensioni non sono facilmente divisibili.

9. bis. Indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratti di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

La proprietà è di società, quindi soggetta ad I.V.A.

10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

- lotto 1 Campi Bisenzio (foglio di mappa 32, particella 632, sub. 501), occupata con contratto di locazione regolarmente registrato;
- lotti da 2 a 15 beni in Comune di Signa, liberi da persone e precisamente:
 - Lotto 2, Abitazione (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 5) e Garage (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 7);
 - Lotto 3, Posto auto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 12)
 - Lotto 4, Posto auto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 14)
 - Lotto 5, Posto auto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 15)
 - Lotto 6, posto moto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 subb. 16,)
 - Lotto 7, posto moto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 subb. 17)
 - Lotto 8, posto moto scoperto (Fg. 11 p.lla 1337 subb. 18)
 - Lotto 9, Locale di deposito (Fg. 11 p.lla 1337 sub. 19)
 - Lotto 10, Locale di deposito (ad uso w.c., Fg. 11 p.lla 922 sub. 1)



- Lotto 11, Locale di deposito (ad uso centrale termica in disuso (Fg. 11 p.lla 922 sub. 2)
- Lotto 12, Locale di deposito (Fg. 11 p.lla 1344 sub. 2)
- Lotto 13, Area urbana (Fg. 11 p.lla 918 sub. 1)
- Lotto 14, Area urbana (Fg. 11 p.lla 1345)
- Lotto 15, Terreno (Fg. 11 p.lla 712)

Successivamente al deposito della presente relazione peritale, attraverso il portale del Processo Civile Telematico, il CTU provvederà all'invio della stessa all'esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 25 ottobre 2017



Allegati:

1. lettera di inizio operazioni;
2. verbale delle operazioni;
3. documentazione catastale lotto 1 Campi Bisenzio;
4. documentazione catastale lotto 2-15 Signa;
5. Atto di Fusione, provenienza lotto 1;
6. Atto di provenienza alla soc. incorporata nella [REDACTED]
per lotto 1;
7. Nota di trascrizione della variazione di sede sociale della
[REDACTED]
8. Atto di provenienza lotti da 2 a 9;
9. Atto di provenienza lotti da 10 a 14;
10. Atto di provenienza lotto 15;
11. documentazione fotografica lotto 1;
12. documentazione fotografica lotti da 2 a 15;
13. contratto di locazione lotto 1;
14. attestato di certificazione energetica lotto 1;
15. attestato di prestazione energetica lotto 2 abitazione.

