

TRIBUNALE DI FIRENZE

OGGETTO: Relazione tecnica estimativa relativa al procedimento esecutivo.....contro .....

Ruolo Generale: N. 102/2021.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Laura D'Amelio.

Il sottoscritto dott. architetto MAURIZIO LARI, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Firenze col n. 4060 e con studio in Castelfiorentino, via Bovio n. 17 veniva nominato C.T.U. per il procedimento di cui in oggetto; il giorno 28 luglio 2021 prestava giuramento assumendo i seguenti quesiti:

“ Provveda l'esperto:

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

a) sei 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 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 (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 dello strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., anche a seguito di



confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- 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 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** 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 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, Vco., 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 del metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifichi 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 evienziate), 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 **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato,** alla relazione:



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

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Premessa: Vista la notevole quantità di cespiti essi sono stati raggruppati per edificio od area ai quali è stato assegnato una lettera e per ogni lettera è stato poi assegnato un numero ad ogni unità immobiliare (immobile) posta al suo interno. Per evitare sovrapposizioni i numeri seguono un ordine progressivo anche se facenti parte di un altro complesso e/o palazzo.

Ciò premesso, trattasi di vari immobili posti nei Comuni di Montaione e Castelfiorentino e più precisamente:

**a)** Ampia porzione di un vecchio fabbricato a schiera, ubicato nel comune di Montaione, frazione Iano, composto da più unità immobiliari a varie destinazioni, poste al piano terra e primo con accesso dai civici nn. 1, 3, 5, 7, 9, 11 e 13 di via Iano, ubicati nella zona centrale della frazione e ricadente all'interno di aree per attività turistico-ricettive, normate dall'art. 72 delle NTA del Comune di Montaione.

Il fabbricato ha per la quasi totalità struttura portante in pietra con finitura a faccia vista e la copertura a tetto con struttura portante lignea, sovrastanti tavelle e manto di copertura in laterizio coppi e tegole, ad esclusione di una porzione in ampliamento realizzata in muratura di mattoni intonacati con copertura latero-cementizia e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il tutto si presenta con un grado di manutenzione buono ed è più dettagliatamente di seguito descritto:



**Immobilie 1)** Unità immobiliare adibita a ristorante composta da sei locali oltre servizi della superficie complessiva al netto delle murature di mq. 110, 14 e lorda di mq. 154 circa, posta al piano terra con accesso dai civici nn. 5, 9 ed 11 di via Iano. L'unità immobiliare è disposta su un unico livello ed è costituita da ingresso, cucina, sala da pranzo, bar, bagno per i clienti diviso per sesso con antibagno comune, bagno per i dipendenti con relativo antibagno, locale dispensa e corridoio di disimpegno, oltre una corte esterna ed un resede in parte gradonato posti sul retro del fabbricato della superficie complessiva di mq. 34,03.

Confini ristorante: via Iano, prop. ...., ingresso e vano scala del civico n. 13, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 501 unita alla particella 11 subalterno 500, via Iano n. 5 e n. 9, piano Terra, categoria C/1, classe 3, consistenza 81 mq., superficie catastale mq. 120, Rendita € 1.443,24.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le difformità presenti sono di scarsa rilevanza e pertanto riconducibili a quanto riportato all'interno della circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobilie 2)** Unità immobiliare adibita a deposito dell'adiacente ristorante composta da due piccoli locali oltre un sottoscala della superficie complessiva al netto delle murature di mq. 22,78 e lorda di mq. 33 circa, posta al piano terra con accesso dal civico n. 3 di via Iano. L'unità immobiliare è disposta su un unico livello ed è costituita da un vano principale, uno più piccolo, al quale si accede da una porta pedonale ed un sottoscala.

Confini deposito: via Iano, prop. .... da più lati, s.s.a..



Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 500, via Iano n. 11, piano Terra, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq., superficie catastale mq. 30, Rendita € 111,55.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le difformità presenti sono di scarsa rilevanza e pertanto riconducibili a quanto riportato all'interno della circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobilie 3)** Appartamento posto al piano primo con accesso a comune dal civico n. 13 di via Iano, mediante scala e porta a destra per chi sale, composto da tre locali oltre bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 44,92 e lorda di mq. 60 circa.

Confini appartamento: via Iano, prop. ...., scala del civico n. 13, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 11 subalterno 6, via Iano n. 1, piano Primo, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 33, Rendita € 169,91.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile, ma questa non trova rispondenza con lo stato di fatto, in quanto il disimpegno ed il bagno non risultano rappresentati.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.



**Immobile 4)** Appartamento posto al piano Primo con accesso esclusivo mediante scala dal civico n. 7 di via Iano, composto da quattro locali oltre bagno e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di circa mq. 73,34 e lorda di mq. 97 circa.

Confini appartamento: via Iano, prop. .... da più lati, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 11 subalterno 10, via Iano n. 4, piano primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 94, Rendita € 255,65.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le difformità presenti sono di scarsa rilevanza e pertanto riconducibili a quanto riportato all'interno della circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobile 5)** Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo con accesso autonomo dal civico n. 1 di via Iano mediante scala esterna, composto da quattro locali oltre ingresso, bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 72,81 e lorda di mq. 93 circa, oltre un locale di sgombro composto da due vani sottostanti le due camere dell'appartamento della superficie di mq. 37,75 netta e mq. 46 circa lorda ed un resede esclusivo di forma irregolare di mq. 55,95.

Confini appartamento: via Iano, prop. .... da più lati, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 2, via Iano n. 1, piano Primo, categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 38 Rendita € 130,15.



I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile, ma questa non trova rispondenza con lo stato di fatto, in quanto non sono rappresentati di alcuni locali ed il resede.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**b)** Fabbricato ad un piano oltre piano seminterrato, ubicato nel comune di Montaione, frazione Iano, composto da due unità immobiliari a destinazione negozio, ma entrambe utilizzate come garage e deposito, poste al piano terra e primo seminterrato con accesso dal civico n. 12 di via Iano, e più precisamente:

**Immobilie 6)** Unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente adibita a garage e magazzino, composta da due locali della superficie complessiva al netto delle murature di mq. 50,08 e lorda mq. 65 circa, posta al piano terra con accesso carrabile dal civico n. 12 di via Iano.

Confini ristorante: via Iano, prop. ...., Comune di Montaione, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 92 particella 146 subalterno 1, via Iano n. 12, piano Terra, categoria C/1, classe 5, consistenza 48 mq., superficie catastale mq. 49, Rendita € 1.160,17.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ma questa non trova rispondenza con lo stato di fatto, in quanto mancante della porta che immette alle scale interne di accesso al locale sottostante.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobilie 7)** Unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente adibita a magazzino composta da un unico locale della superficie complessiva al netto delle murature



di mq. 48,04 e lorda mq. 63 circa, posta al piano seminterrato con accesso dal civico n. 12 di via Iano attraverso l'unità immobiliare descritta al punto precedente e scale interne e con un secondo accesso pedonale al piano seminterrato.

Dall'estratto di mappa risulta unito al fabbricato un resede di circa mq. 18 sul retro del fabbricato rispetto a via Iano.

Confini ristorante: via Iano, prop. ...., Comune di Montaione, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 92 particella 146 subalterno 2, via Iano n. 12, piano S1, categoria C/1, classe 4, consistenza 50 mq., superficie catastale mq. 53, Rendita € 1.038,08.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ma questa non trova rispondenza con lo stato di fatto, in quanto mancante della scala interna di accesso collegata col piano soprastante. Inoltre si evidenzia che in nessuna delle due planimetrie e delle visure costituenti il fabbricato viene fatto riferimento al resede tergale che è correttamente riportato nell'estratto di mappa.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**c) - Immobile 8)** Appezzamento di terreno collinare di forma irregolare della superficie complessiva di mq. 6.200 a bosco ceduo in cattivo stato di manutenzione e conservazione, posto nel Comune di Montaione, località Iano.

Confini: via Iano, prop. ....; prop. ...., s.s.a..

Al Catasto Terreni del Comune di Montaione, il terreno oggetto della presente perizia è intestato a ..... proprietaria per ¼, ..... proprietaria per ½ e ..... proprietaria per ¼ ed è geometricamente rappresentato al Catasto Terreni del comune di Montaione dal



foglio di mappa 93, particella 25, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 6.200 mq.  
reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 0,96.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, ma si evidenzia che nella visura catastale ..... è erroneamente riportata come nata a Bagno a Ripoli anziché a Castelfiorentino come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, pertanto NON vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**d) - Immobile 9)** Garage ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale costruito negli anni '60, posto nel comune di Castelfiorentino, con accesso dai civici nn. 7 e 9 di via Antonio Del Pela e precisamente dalla terza e quarta porta carrabile a partire da sinistra per chi guarda il fabbricato dalla suddetta via, composto da un unico grande vano della superficie di mq. 107 al netto delle murature e lorda di mq. 120 circa;

Confini: Del pela, scale comuni dal civico n. 5, prop. ...., prop. ...., s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il garage oggetto della presente perizia è intestato a ..... proprietaria ed è geometricamente rappresentato al dal foglio di mappa 52, particella 319, subalterno 5, via Antonio Del Pela n. 7,9, piano Terra, categoria C/2, classe 9, consistenza mq. 103, superficie catastale mq. 112, Rendita € 627,70.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le difformità presenti sono di scarsa rilevanza e pertanto riconducibili a quanto riportato all'interno della circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**e)** Fabbricato presumibilmente costruito negli anni '60, ubicato nel comune di Castelfiorentino, composto da tre unità immobiliari a varie destinazioni, poste al piano terra,



primo e secondo con accesso dai civici nn. 4, 6 ed 8 di via Del Pela di seguito più dettagliatamente descritte:

**Immobile 10)** Appartamento posto al piano primo, ammezzato e secondo con accesso dal civico nn. 8 di via Antonio del Pela mediante atrio comune e scala esclusiva e composto: al piano primo da quattro locali, bagno, ingresso, disimpegno, terrazza coperta e ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 113,80 e lorda mq. 141,10 circa; al piano ammezzato da corte interna della superficie di mq. 5,04 dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio di mq. 2,30; al piano secondo da una soffitta praticabile di mq. 24,56 netti e mq. 30,36 circa lordi e da un lastrico solare della superficie di mq. 62,34.

Sono a comune con altra proprietà l'atrio, la corte e la centrale termica poste al piano terra.

Confini appartamento: via Del Pela, prop. ...., atrio comune, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 1, via Del Pela n. 10, piano Terra, Primo e Secondo, categoria A/1, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 123, Rendita € 752,74.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile, ma essa non trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto nell'atrio di ingresso a comune al piano terra è stata realizzata una parete divisoria che divide la parte comune in due proprietà esclusive, assegnando di fatto ad un'altra unità immobiliare l'utilizzo della corte e della centrale termica poste al piano terra.

Si precisa però che tale operazione non risulta dai permessi edilizi e/o da atti notarili o di assegnazione di qualsiasi natura, per cui sebbene la planimetria catastale non corrisponda con lo stato dei luoghi è possibile affermare che essa corrisponde con lo stato legittimo e con quanto risultante dagli atti di proprietà.



Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobile 11)** Magazzino, posto al piano terra con accesso dal civico nn. 6 di via Antonio del Pela composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 21,46 e lorda di mq. 25 circa.

Confini appartamento: via Del Pela, prop. .... da più lati, atrio comune dal civico n. 8/10, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 4, via Del Pela n. 4R, piano Terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 21 mq., superficie catastale mq. 24, Rendita € 93,27.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobile 12)** Unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale e nello specifico a negozio di parrucchiere, posta al piano terra con accesso dal civico n. 4 di via Antonio del Pela e composta da un unico locale oltre bagno con relativo antibagno, per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 47,42 e lorda mq. 56,42 circa.

Confini laboratorio artigianale: via Del Pela, prop. ...., prop. ...., s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 3, via Del Pela n. 2R, piano Terra, categoria C/3, classe 7, consistenza mq. 47, superficie catastale mq. 54, Rendita € 262,15.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.



Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le difformità presenti sono di scarsa rilevanza e pertanto riconducibili a quanto riportato all'interno della circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**f)** Porzione di un più ampio fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '60, ubicato nel comune di Castelfiorentino, comprendente quattro unità immobiliari, poste al piano seminterrato e piano terzo con accesso da piazza Cherubini di seguito più precisamente descritte:

**Immobile 13)** Appartamento posto al piano terzo con ascensore, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini dalla porta a destra per chi sale le scale e composto da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 67,20 e lorda di mq. 78 circa oltre una terrazza di mq. 13,86.

Confini: ....., vano scala a comune, prop. ...., affaccio su prop. comunale, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 52 particella 659 subalterno 505, piazza Luigi Cherubini n. 23, piano terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 82, Rendita € 475,14.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobile 14)** Appartamento posto al piano terzo con ascensore, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini dalla porta a sinistra per chi sale le



scale e composta: da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 74,48 e lorda di mq. 88 circa oltre una terrazza di mq. 24.

Confini: ....., vano scala a comune, affaccio su prop. comunale, affaccio su piazza Cherubini, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 52 particella 659 subalterno 506, piazza Luigi Cherubini n. 23, piano Terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 95, Rendita € 534,53.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobilie 15)** Autorimessa posta al piano seminterrato con accesso mediante piazzale e rampa a comune, quest'ultima dipartente da piazza Cherubini e precisamente dalla terza porta carrabile a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal retro del fabbricato rispetto alla piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale che lo mette in comunicazione col vano scala mediante corridoio comune, composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 10,87 e lorda di mq. 14 circa.

Confini: prop. ....., parti comuni da più lati, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 25, piazza Cherubini 23, piano Primo Seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 12, Rendita € 53,40.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.



Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobilie 16)** Autorimessa posta al piano seminterrato con accesso mediante piazzale e rampa a comune, quest'ultima dipartente da piazza Cherubini e precisamente dalla quarta porta carrabile da destra per chi guarda il fabbricato dal retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale che lo mette in comunicazione col vano scala mediante corridoio comune, composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 18,20 e lorda di mq. 20 circa.

Confini: prop. ...., parti comuni da più lati, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 24, piazza Cherubini 23, piano primo seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 19, Rendita € 87,38.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**g)** Porzione di un più ampio fabbricato condominiale denominato “Grattacielo” costruito agli inizi degli anni '60, ubicato nel comune di Castelfiorentino, comprendente due unità immobiliari, poste al piano terzo con accesso da via della Costituente di seguito più precisamente descritte:

**Immobilie 17)** Appartamento, posto al piano terzo con ascensore, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente dalla porta a destra per chi sale le scale e composta da quattro locali, bagno, ripostiglio ed ingresso per una superficie



complessiva al netto delle murature di mq. 75,86 e lorda mq. 89 circa oltre due terrazze di complessivi mq. 7,52 ed un ripostiglio al piano settimo ed ultimo del fabbricato di mq. 4,67.

Confini: ....., vano scala a comune, prop. ...., affaccio su via della Costituente, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 140 subalterno 22, via della Costituente n. 10, piano Terzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 93, Rendita € 553,90.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le difformità presenti sono di scarsa rilevanza e pertanto riconducibili a quanto riportato all'interno della circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Nella visura non è riportato il piano settimo dove è posizionato il ripostiglio.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**Immobilie 18)** Appartamento posto al piano terzo con ascensore, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente dalla porta di fronte ed a sinistra per chi sale le scale e composta da otto locali, due bagni con relativi antibagno, quattro disimpegni ed un ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 143,11 e lorda di mq. 168,22 circa oltre tre terrazze di complessivi mq. 10,26 e due ripostigli al piano settimo ed ultimo del fabbricato di complessivi mq. 9,27.

Confini: ....., vano scala a comune, affaccio su via della Costituente, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 140 subalterno 520, via della Costituente n. 12, piano Terzo e Settimo,



categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale mq. 174, Rendita € 1.107,80.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**h) - Immobile 19)** Porzione di fabbricato di vecchia costruzione, ubicato nel comune di Castelfiorentino, con accesso dal civico n. 17 di via Matteotti, posta al piano terra, a destinazione laboratorio artigianale e composta da un unico locale, oltre bagno con relativo antibagno e ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 61,06 e lorda di mq. 75 circa.

Confini: via Matteotti, vano scala del civico n. 15, prop. ...., prop. ...., s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata a ..... ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 163 subalterno 500, Corso Matteotti n. 17, piano Terra, categoria C/3, classe 7, consistenza 63 mq., superficie catastale mq. 78, Rendita € 351,40.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

**i) - Immobile 20)** Appezzamento di terreno pianeggiante di forma rettangolare attualmente incolto ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione, posto nel Comune di Castelfiorentino all'interno del centro abitato, via Marconi angolo via Galilei della superficie complessiva di mq. 1.010 a cultura seminativo arborato e ricompreso nel piano Regolatore del Comune all'interno dell'Intervento Unitario di Ristrutturazione (IUR) 7;



Confini: via Galilei, via Marconi, prop. ...., s.s.a..

Al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino, il terreno oggetto della presente perizia è intestato a ..... proprietario per ½ e ..... proprietaria per ½ ed è geometricamente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino dal foglio di mappa 43, particella 472, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.010 mq., reddito dominicale € 7,56, reddito agrario € 3,91.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, ma si evidenzia che nella visura catastale ..... è erroneamente riportata come nata a Bagno a Ripoli anziché a Castelfiorentino come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, pertanto NON vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

## 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

-Registro Particolare n. 2570 e Registro Generale n. 3508 del 26/04/2021: atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 06/04/2021 rep. n. 1875 a favore di ..... con sede in Roma cod. fisc. .... contro ..... nata a Castelfiorentino (FI) il 19/05/1948 cod. fisc. ...., per la quota di 1/2 della proprietà dei beni descritti al Catasto Terreni del Comune di Montaione al foglio di mappa n. 93 particella n. 25 ed al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino al foglio di mappa n. 43 particella n. 472 e per la quota di 1/1 della proprietà dei beni descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino al foglio di mappa n. 52 particella n. 319 subalterno 5, al foglio di mappa n. 51 particella n. 140 subalterno 22, al foglio di mappa n. 51 particella n. 140 subalterno 520, al foglio di mappa n. 51 particella n. 163 subalterno 500, al foglio di mappa n. 53 particella n. 659 subalterno 24, al foglio di mappa n. 53 particella n. 659 subalterno 25, al foglio di mappa n. 53 particella n. 659 subalterno 505, al foglio di mappa n. 53 particella n. 659 subalterno 506, al foglio di mappa n. 52 particella n. 297 subalterno 1, al foglio di mappa n. 52 particella n. 297 subalterno 3, al foglio di mappa n.



52 particella n. 297 subalterno 4 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione al foglio di mappa n. 93 particella n. 11 subalterno 6, al foglio di mappa n. 93 particella n. 11 subalterno 10, al foglio di mappa n. 92 particella n. 146 subalterno 1, al foglio di mappa n. 92 particella n. 146 subalterno 2, al foglio di mappa n. 93 particella n. 10 subalterno 500, al foglio di mappa n. 93 particella n. 10 subalterno 2, al foglio di mappa n. 93 particella n. 10 subalterno 501, graffata alla particella n. 11 subalterno 500.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà di  $\frac{1}{2}$  per i beni descritti al Catasto Terreni del Comune di Montaione al foglio di mappa n. 93 particella n. 25 ed al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino al foglio di mappa n. 43 particella n. 472 e dell'intero bene per tutti gli altri immobili. Il bene descritto al Catasto Terreni del Comune di Montaione al foglio di mappa n. 93 particella n. 25 è intestato a ..... per  $\frac{1}{2}$  e ..... per  $\frac{1}{4}$  ciascuno. In tale documento ..... è erroneamente indicata come nata in Bagno a Ripoli anziché in Castelfiorentino. Il bene descritto al Catasto Terreni del comune di Castelfiorentino al foglio di mappa n. 43 particella n. 472 è intestato a ..... per  $\frac{1}{2}$  e ..... per  $\frac{1}{2}$  ed anche in tale documento ..... è erroneamente indicata come nata in Bagno a Ripoli anziché in Castelfiorentino.

### 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutata ..... come segue:

- Comune di Montaione foglio 93 particella n. 25 per successione in morte di ..... nato a Montaione l'11 agosto 1917 e deceduto in data 12/08/1982 denuncia di successione registrata ad Empoli in data 12/02/1983 al n. 46 volume 507 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 10/05/1983 al n. 1984 di Registro Particolare e n. 2564 di Registro Generale. Risulta trascritta presso la conservatoria dei RR.II. Di Volterra accettazione tacita di eredità in data 18/06/1993 al n. 3219 del Registro Generale e n. 2.261 del Registro Particolare.



- Comune di Castelfiorentino foglio 43 particella n. 472 per acquisto dal signor ..... nato a Montaione il 29/12/1914 con atto di compravendita notaio ..... del 23/12/1989 repertorio n. 12.143, registrato a Empoli il 09/01/1990 al numero 185 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 09/01/1990 al n. 170 di Registro Particolare e n. 196 di Registro Generale;

- Comune di Castelfiorentino foglio 52 particella n. 319 subalterno n. 5, (già foglio 52 particella n. 319 sub. 5 graffata particella n. 441), foglio 52 particella n. 297 subalterni nn. 1, 3, 4, e Comune di Montaione foglio 93 particella 11 subalterni nn. 6, 10 in parte per successione in morte di ..... registrata ad Empoli in data 12/02/1983 al n. 46 volume 507 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 10/05/1983 al n. 1984 di Registro Particolare e Registro Generale n. 2564 ed in parte per atto di divisione notaio ..... del 04/02/1987 repertorio n. 8.423, trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 27/02/1987 al n. 939 di Registro Particolare e n. 1223 di Registro Generale;

- Comune di Castelfiorentino foglio 51 particella n. 163 subalterno n. 500 (ex particella 163 subb. 2 e 3) quanto al subalterno 2 originario per successione in morte di ..... registrata ad Empoli in data 12/02/1983 al n. 46 volume 507 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 10/05/1983 al n. 1984 di Registro Particolare e n. 2564 di Registro Generale; quanto al subalterno 3 originario in parte per successione in morte di ..... registrata ad Empoli in data 12/02/1983 al n. 46 volume 507 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 10/05/1983 al n. 1984 di Registro Particolare e n. 2564 di Registro Generale ed in parte per atto di divisione notaio ..... del 04/02/1987 repertorio n. 8.423, trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 27/02/1987 al n. 939 di Registro Particolare e n. 1223 di Registro Generale.

- Comune di Castelfiorentino foglio 51 particella n. 140 subalterni nn. 22 e 520 (ex subb. 23 e 24) per atto di permuta col sig. .... a rogito notaio ..... del 23/12/1989 repertorio n.



12.142, registrato ad Empoli il 09/01/1990 al numero 184 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 09/01/1990 al n. 169 di Registro Particolare e n. 195 di Registro Generale e successivo atto di conferma notaio .....del 25/01/2016 repertorio n. 33051, raccolta n. 14418, registrato ad Empoli il 23/02/2016 al numero 912 serie 1T e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 25/02/2016 al n. 996 di Registro Particolare e n. 1478 di Registro Generale;

- Comune di Castelfiorentino foglio 53 particella n. 659 subalterni nn. 24, 25, 505 (ex sub. 10), 506 (ex sub.10) per acquisto dalla sig. .... nata a Castelfiorentino il 13/06/1925 con atto notaio ..... del 23/09/1971 repertorio n. 4680, trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 29/09/1971 al n. 3726 di Registro Particolare e n. 4970 di Registro Generale;

- Comune di Montaione foglio 92 particella 146 subalterni nn. 1 e 2, foglio 93 particella 10 subalterno 2 (ex part. 10 sub. 2 – part. 67), foglio 93 particella 10 subalterno n. 500 (ex part. 10 sub. 1, part. 11 subb. 4 – 9, part. 45), subalterno 501 unito alla particella 11 subalterno n. 500 per successione in morte di ..... nato a Montaione il 26/03/1900 e deceduto in data 29/04/1982, denuncia di successione registrata ad Empoli in data 28/10/1982 al n. 23 volume 503 e trascritta all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 09/12/1982 al n. 5000 di Registro Particolare e n. 6364 di Registro Generale;

L'accettazione di eredita in morte di F..... non risulta trascritta.

#### 4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di vari immobili posti nei Comuni di Montaione e Castelfiorentino e più precisamente:

**a)** Ampia porzione di un vecchio fabbricato a schiera, ubicato nel comune di Montaione, frazione Iano, composto da più unità immobiliari a varie destinazioni, poste al piano terra e primo con accesso dai civici nn. 1, 3, 5, 7, 9, 11 e 13 di via Iano, ubicati nella zona centrale



della frazione e ricadente all'interno di aree per attività turistico-ricettive, normate dall'art. 72 delle NTA del Comune di Montaione.

Il fabbricato ha per la quasi totalità struttura portante in pietra con finitura a faccia vista e la copertura a tetto con struttura portante lignea e sovrastanti tavelle e manto di copertura in laterizio coppi e tegole ad esclusione di una porzione in ampliamento, realizzata in muratura di mattoni intonacati con copertura latero-cementizia e manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'immobile si presenta con un grado di manutenzione buono, mentre le unità oggetto di pignoramento sono di seguito più dettagliatamente descritte:

**Immobilie 1)**

Unità immobiliare adibita a ristorante, posto al piano terra, con accesso dai civici nn. 5, 9 ed 11 di via Iano.

Il ristorante è disposto su un unico livello ed è composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, bar, bagno per i clienti diviso per sesso con antibagno comune, bagno per i dipendenti con relativo antibagno, locale dispensa e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 110, 14 e lorda mq. 154 circa, oltre una corte esterna ed un resede in parte gradonato posti sul retro del fabbricato della superficie complessiva di mq. 34,03.

I locali hanno caratteristiche volte a crociera in mattoni, escluso la parte terminale della sala da pranzo realizzata comunque anch'essa con caratteristiche travi di legno e sovrastanti mezzane di cotto.

Le altezze variano da mt. 2,92 a mt. 3,35, ad esclusione dei bagni che hanno altezza di mt. 2,40.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera comune ed i pavimenti sono in piastrelle di cotto di varia dimensione con esclusione del pavimento dei bagni per gli ospiti realizzato in



piastrelle di ceramica monocolori. I rivestimenti dei bagni, della cucina e del banco bar sono anch'essi in piastrelle di ceramica monocolori.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno laccato colore verde.

L'impianto termico è ottenuto mediante climatizzatori a parete con motocondensante esterna.

L'unità immobiliare si presenta con le caratteristiche finiture degli edifici colonici toscani del luogo ed appropriate alla destinazione di ristorante tipico toscano, il tutto in uno stato di conservazione ottimo, che testimoniano una ristrutturazione avvenuta in tempi relativamente recenti.

### **Immobile 2)**

Unità immobiliare adibita a deposito dell'adiacente ristorante, posto al piano terra, con accesso dal civico n. 3 di via Iano.

Il deposito è disposto su un unico livello ed è composto da due vani ed un sottoscala per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 22,78 e lorde di mq. 33 circa.

I locali sono intonacati e tinteggiati a tempera comune con altezze che variano da mt. 2,29 a mt. 2,34 escluso il vano sotto scala ed i pavimenti sono in piastrelle di cotto.

Sono visibili tracce di umidità da risalita

Le finestre sono in legno mentre la porta di accesso è in ferro.

L'unico impianto presente è quello elettrico.

L'unità immobiliare si presenta con finiture scadenti ed in normale stato di conservazione.

### **Immobile 3)**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con accesso a comune dal civico n. 13 mediante scala interna e porta a destra per chi sale, disposto su un unico livello e composto da tre locali oltre bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 44,92 e lorda di mq. 60 circa.



I locali hanno i soffitti con caratteristiche volte a crociera in mattoni faccia a vista escluso il locale pluriuso realizzato in travi di legno e mezzane di cotto, con altezze che variano da mt. 2,76 a mt. 2,87, escluso il bagno che ha un'altezza variabile da mt. 2,23 a mt. 2,40.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera comune ed i pavimenti sono in piastrelle di cotto con esclusione del pavimento del bagno, realizzato in piastrelle di ceramica come i rivestimenti.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, di colore verde quelli esterni e bianco quelli interni.

L'impianto termico è ottenuto mediante climatizzatori a parete con motocondensante esterna.

L'unità immobiliare si presenta con caratteristiche finiture degli edifici colonici toscani, in normale stato di conservazione.

#### **Immobile 4)**

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo con accesso esclusivo dal civico n. 7 di via Iano mediante scala interna, disposto su un unico livello e composto da quattro locali oltre bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 73,34 e lorda di mq. 98 circa.

I locali hanno soffitti inclinati in travi di legno e mezzane di cotto, con altezze che variano da mt. 2,97 a mt. 4,19.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera comune ed i pavimenti sono in piastrelle di cotto con esclusione del pavimento del bagno, realizzato in piastrelle di ceramica come i rivestimenti.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, di colore verde quelli esterni e bianco quelli interni.



L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, con finiture tipiche dei vecchi edifici colonici toscani, in cattivo stato di conservazione. In particolare si rileva che una parte del solaio di copertura è puntellato con puntelli a croce.

### **Immobile 5)**

Immobile per civile abitazione su due piani completamente indipendente da terra a tetto, composto da appartamento al piano primo con accesso dal civico n. 1 di via Iano mediante resede e scala esterna e sottostante locale di sgombro posto al piano terra con accesso autonomo da porta carrabile.

L'unità immobiliare è composta da quattro locali oltre bagno, ingresso e corridoio di disimpegno, è disposta su un unico livello ed insiste su due corpi di fabbrica, uno più antico con struttura portante in pietra con finitura a faccia vista ed uno più recente realizzato in muratura di mattoni intonacati, per una superficie al netto delle murature di mq. 72,81 e lorda di mq. 94 circa.

Il locale di sgombro posto al piano sottostante è composto da due vani, ha accesso autonomo carrabile ed una superficie al netto delle murature di mq. 37,75 e mq. 47 circa lordi.

E' unito all'appartamento un resede esclusivo di forma irregolare di mq. 55,95 circa.

Alcuni locali dell'appartamento, che insistono nella parte più vecchia, hanno il solaio di copertura in travi di legno e mezzane di cotto a vista con altezze che variano da mt. 2,43 a mt. 3,54 ed altri, ricavati nell'ampliamento, controsoffittati a varie altezze da mt. 2,95 a mt. 3,08.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera comune ed i pavimenti sono in parte in piastrelle di cotto ed in parte in graniglia di marmo anni '60, mentre il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica con rivestimento a mosaico di ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, di colore verde quelli esterni e di vario colore quelli interni.



L'impianto di riscaldamento è ottenuto mediante radiatori a gas.

I due vani che compongono il locale di sgombro hanno altezza rispettivamente di mt. 1,94 con soffitto in travetti di latero-cemento a vista e mt. 1,53 con soffitto in travetti tipo Varese e tavelle anch'essi a vista.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera comune ed è sprovvisto di pavimenti ed impianto termico.

La porta carrabile è in ferro di colore verde.

Il resede ha una superficie di mq. 55,95 ed è piastrellato in porfido posato ad opera incerta.

L'unità immobiliare si presenta in parte con le caratteristiche finiture degli edifici colonici toscani ed in parte degli edifici anni '60 in normale stato di conservazione.

Si evidenzia che nel disimpegno si è staccata una porzione di intonaco.

**b)** Fabbricato ad un piano oltre piano seminterrato, attiguo ad altro fabbricato, situato nel Comune di Montaione, frazione Iano, composto da due unità immobiliari a destinazione commerciale, ma entrambe utilizzate attualmente come magazzino e deposito, poste al piano terra e primo seminterrato con accesso dal civico n. 12 di via Iano, situate nella zona centrale della frazione e ricadente all'interno dell'Ambito di riqualificazione insediativa con riferimento alla scheda normativa di progetto RIQ 1, normata dall'art. 81 delle NTA del Comune di Montaione.

Il fabbricato ha struttura portante in pietra con il fronte principale rifinito ad intonaco bugnato e la copertura a tetto con struttura portante in travetti Varese e tavelle e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'immobile si presenta con un grado di manutenzione normale.

L'interno delle due unità immobiliari che lo compongono invece è in cattivo stato di manutenzione come di seguito descritto:

### **Immobile 6)**



Unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente adibita a garage e magazzino, posta al piano terra con accesso carrabile dal civico n. 12 di via Iano, disposta su un unico livello e composta da due locali della superficie complessiva al netto delle murature di mq. 50,08 e lorda di mq. 65 circa.

I locali hanno altezza di mt. 3,30 e le pareti ed i soffitti dei locali sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia tipiche degli anni '60 e non sono presenti rivestimenti.

I due infissi esterni sono in legno senza persiane, uno dei quali di colore bianco, mentre la porta di accesso ha una serranda di metallo.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico, presenta tracce di umidità da risalita nella parte bassa e si presenta in cattivo stato di conservazione.

#### **Immobile 7)**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente adibita a magazzino, posta al piano seminterrato con accesso carrabile dal civico n. 12 di via Iano attraverso l'unità immobiliare descritta al punto precedente e scala interna e con un secondo accesso pedonale al piano seminterrato, composta da un unico locale della superficie complessiva al netto delle murature di mq. 48,04 e lorda di mq. 63 circa.

Il locale ha altezza di mt. 2,58 e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia tipiche degli anni '60 e non sono presenti rivestimenti.

I due infissi esterni sono in legno senza persiane di colore bianco, mentre la porta di accesso pedonale al piano seminterrato è in metallo.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico, presenta notevoli tracce di umidità da risalita ed il tutto si presenta in cattivo stato di conservazione.



E' unito al fabbricato un resede di circa mq. 18 sul retro del fabbricato rispetto a via Iano non riportato nelle planimetrie e nelle visure delle unità immobiliari costituenti il fabbricato. Non essendo ben delineato il limite di proprietà, per una corretta verifica di quanto sopra è necessario eseguire un riconfinamento della particella di terreno sul quale insiste il fabbricato e del fabbricato stesso al fine di stabilire con certezza forma e superficie del resede e determinare se su tale resede è stato eseguito o meno un ampliamento del fabbricato.

**c) - Immobile 8)** Appezamento di terreno collinare di forma irregolare della superficie complessiva di mq. 6.200 a bosco ceduo, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, posto nel Comune di Montaione, località Iano, via Iano ricadente all'interno dell'UTOE 5 in Aree Boscate normata dall'art. 26 delle N.T.A.

Il terreno è molto ripido, in stato di abbandono ed in posizione non idonea a nessun tipo di coltura. La particella non risulta essere mai stata dichiarata a superficie vitata.

**d) - Immobile 9)** Garage ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale costruito negli anni '60, posto nel comune di Castelfiorentino, con accessi carrabili dai civici n. 7 e 9 di via Antonio Del Pela e precisamente dalla terza e quarta porta carrabile a partire da sinistra per chi guarda il fabbricato dalla suddetta via, ubicato nella zona centrale e ricadente all'interno dell'UTOE 1 centro storico, Tessuti urbani omogenei compatti normato dagli artt. 8, 11, 15, 79 e 80 delle NTA del Comune di Castelfiorentino.

Il garage è composto da un unico grande vano della superficie di mq. 107 al netto delle murature e lorda di mq. 120 circa, ha altezza di mt. 3,39 e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono in piastrelle di gres e non sono presenti rivestimenti.

L'infisso esterno è in metallo, mentre le due porte di accesso carrabili hanno serrande di metallo.



L'unità immobiliare è priva di impianto termico, presenta notevoli tracce di umidità da risalita ed il tutto si presenta in normale stato di conservazione.

All'interno del garage sono presenti le fosse biologiche dell'intero fabbricato per cui esiste una servitù passiva per quando riguarda tali fosse biologiche.

e) Fabbricato in linea presumibilmente costruito negli anni '60, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, all'interno dell'UTOE 1 centro storico, Tessuti urbani omogenei compatti normato dagli artt. 8, 11, 15, 79 e 80 delle NTA del Comune di Castelfiorentino. Il fabbricato ha struttura portante in muratura ordinaria intonacata con solai latero-cementizi.

La copertura è in parte eseguita a terrazza, piastrellata con piastrelle di cotto ed in parte con solaio inclinato eseguito con struttura portante in legno e mezzane e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'immobile si presenta con un grado di manutenzione buono, mentre le unità oggetto di pignoramento sono di seguito più dettagliatamente descritte:

**Immobile 10)** Unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo, primo ammezzato e secondo con accesso da atrio comune e scala esclusiva dal civico nn. 8 di via Antonio del Pela e composta: al piano primo da quattro locali, bagno, ingresso, disimpegno, terrazza coperta e ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 113,80; al piano primo ammezzato da corte interna della superficie di mq. 5,04 dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio di mq. 2,30 ed al piano secondo da una soffitta praticabile di mq. 24,56 e da un lastrico solare della superficie di mq. 62,34.

L'altezza dei locali è di mt. 3,17 con esclusione della soffitta che ha un'altezza variabile da mt. 1,92 a mt. 3,63 e della terrazza coperta e del ripostiglio che hanno rispettivamente un'altezza media di mt. 3,00 e mt. 2,44.



I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di marmo di varia grandezza e colore con esclusione della camera dove è posato parquet di teak a spina reale e della cucina e bagno pavimentati con piastrelle di monocottura ceramica.

Il rivestimento del bagno è della stessa ceramica del pavimento, mentre quello della cucina è in ceramica monocoloro.

Il rivestimento della scala è in marmo di Carrara.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune e decorati con cornici di gesso.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con persiane in legno di colore verde.

L'appartamento si presenta con finiture degli anni '60 ed in uno stato di conservazione buono.

**Immobilie 11)** Unità immobiliare adibita a magazzino, posta al piano terra con accesso dal civico n. 6 di via Antonio del Pela composta da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 21,46.

L'altezza dei locali è di mt. 3,93, i pavimenti sono in cemento puntinato e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi sono in legno, con serranda esterna in metallo.

Il locale si presenta con finiture degli anni '60 ed in normale stato di conservazione.

**Immobilie 12)** Unità immobiliare adibita a negozio di parrucchiere, posto al piano terra con accesso dal civico n. 4 di via Antonio del Pela e composta da un unico locale oltre bagno con relativo antibagno, per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 47,42.

L'altezza dei locali è di mt. 3,15, i pavimenti sono in monocottura ceramica monocoloro così come i rivestimenti del bagno e dell'antibagno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune, con colore le pareti e bianchi i soffitti.



Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con serranda esterna in metallo.

Il locale si presenta con ottime finiture ed in uno stato di conservazione buono.

**f)** Fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '60, ubicato nel comune di Castelfiorentino, all'interno dell'UTOE 4 settore sud in riva destra, Tessuti urbani omogenei ordinati normato dagli artt. 8, 11, 15, 79 e 83 delle NTA del Comune di Castelfiorentino. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e tamponatura in laterizio in parte intonacata ed in parte rivestita con piastrelle di gres.

La copertura è realizzata con solaio inclinato e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'immobile si presenta con un grado di manutenzione buono, mentre le unità oggetto di pignoramento sono di seguito più dettagliatamente descritte:

**Immobilie 13)** Unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo (servito anche da ascensore condominiale che sbarca al piano), con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini dalla porta a destra per chi sale le scale e composta: da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 67,20 oltre una terrazza di mq. 13,86.

L'altezza dei locali è di mt. 2,95, i pavimenti dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres porcellanato finto legno, con esclusione del bagno che è piastrellato e rivestito con gres porcellanato di colore diverso. Il rivestimento della cucina è in monocottura di colore bianco.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle avvolgibili in pvc di colore marrone.

L'appartamento è dotato di riscaldamento è autonomo.



L'appartamento è stato ristrutturato di recente e mai utilizzato e pertanto si presenta con finiture al nuovo e in uno stato di conservazione ottimo.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 32,50 millesimi sulle parti condominiali generali, per 118,00 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala e per 120,00 millesimi sulle parti condominiali relative all'ascensore.

**Immobilie 14)** Unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo (servito anche da ascensore condominiale che sbarca al piano), con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini dalla porta a sinistra per chi sale le scale e composta: da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 74,88 oltre una terrazza di mq. 24.

L'altezza dei locali è di mt. 2,95, i pavimenti dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres porcellanato finto legno, con esclusione del bagno che è piastrellato e rivestito con gres porcellanato di colore diverso e della camera che è piastrellata in parquet di iroko posato a spina reale. Il rivestimento della cucina è in monocottura di colore bianco.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle avvolgibili in pvc di colore marrone.

L'appartamento è dotato di riscaldamento è autonomo.

L'appartamento è stato ristrutturato di recente e mai utilizzato e pertanto si presenta con finiture al nuovo ed in uno stato di conservazione ottimo.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 38,00 millesimi sulle parti condominiali generali, per 140,00 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala, per 140,00 millesimi sulle parti condominiali relative all'ascensore.

**Immobilie 15)** Unità immobiliare adibita a garage, posta al primo seminterrato con accesso mediante piazzale e rampa a comune quest'ultima dipartente da piazza Cherubini e



precisamente dalla terza porta carrabile da destra per chi guarda il fabbricato dal piazzale sul retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale che lo mette in comunicazione col vano scala mediante corridoio comune, composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 10,87.

L'altezza dei locali è di mt. 2,02, i pavimenti sono in piccole piastrelle di gres colore rosso e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi sono in metallo, con serranda a bascula quella carrabile.

Il locale si presenta con finiture degli anni '60 ed è in normale stato di conservazione.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 1,99 millesimi sulle parti condominiali generali, per 4,00 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala e per 3,00 millesimi sulle parti condominiali relative all'ascensore.

**Immobilie 16)** Unità immobiliare adibita a garage, posta al primo seminterrato con accesso mediante piazzale e rampa a comune quest'ultima dipartente da piazza Cherubini e precisamente dalla quarta porta carrabile da destra per chi guarda il fabbricato dal piazzale sul retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale che lo mette in comunicazione col vano scala mediante corridoio comune, composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 18,20.

L'altezza dei locali è di mt. 1,99, i pavimenti sono in piccole piastrelle di gres colore rosso e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi sono in metallo, con serranda a bascula quella carrabile.

Il locale si presenta con finiture degli anni '60 è in normale stato di conservazione.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 3,09 millesimi sulle parti condominiali generali, per 6,00 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala e per 5,00 millesimi sulle parti condominiali relative all'ascensore.



**g)** Fabbricato condominiale definito “grattaciello” costruito agli inizi degli anni '60, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, all'interno dell'UTOE 1 Centro Storico Tessuti urbani omogenei - TA centro storico, normato dagli artt. 8, 9/bis, 9/ter, 11, 15, 79 e 80 delle NTA del Comune di Castelfiorentino. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e tamponatura in laterizio intonacata con elementi in cemento a vista. La copertura è realizzata con solaio pianto e sovrastante manto di guaina elastomero bituminosa.

L'immobile si presenta con un grado di manutenzione cattivo e necessita di interventi di manutenzione alle facciate, mentre le unità oggetto di pignoramento sono di seguito più dettagliatamente descritte:

**Immobilie 17)** Unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo (servito anche da ascensore condominiale che non sbarca al piano, ma sui ballatoi di rigiro inferiore o superiore), con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente dalla porta a destra per chi sale le scale (interno n. 12) e composta: da quattro locali, bagno, ripostiglio e ingresso per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 75,86 oltre due terrazze di complessivi mq. 7,52 ed un ripostiglio al piano settimo ed ultimo del fabbricato di mq. 4,67.

L'altezza dei locali è di mt. 2,97, mentre quella del ripostiglio al piano settimo è di mt. 2,40; i pavimenti dell'intero appartamento sono in piastrelle di monocottura colore chiaro, con esclusione del bagno che è piastrellato e rivestito in monocottura ceramica bianca alle pareti e colorata al pavimento. Il rivestimento della cucina è in monocottura ceramica di colore bianco.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle avvolgibili in pvc di colore marrone.



L'appartamento è dotato di riscaldamento è autonomo.

L'appartamento è stato ristrutturato successivamente alla costruzione e si presenta in uno stato di conservazione buono. Sono presenti tuttavia alcune tracce di umidità sul soffitto del bagno derivanti probabilmente da una perdita di acque reflue del bagno soprastante.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 35,20 millesimi sulle parti condominiali generali e per 45,85 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala.

**Immobilie 18)** Unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo (servito anche da ascensore condominiale che non sbarca al piano, ma sui ballatoi di rigiro inferiore o superiore), con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente dalla porta di fronte ed a sinistra per chi sale le scale (interni nn. 13 e 14) e composta: da otto locali, due bagni con relativi antibagno, quattro disimpegni ed un ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 143,11 circa oltre tre terrazze di complessivi mq. 10,26 e due ripostigli al piano settimo ed ultimo del fabbricato di complessivi mq. 9,27.

L'altezza dei locali è di mt. 2,97, mentre quella dei due ripostigli al piano settimo è di mt. 2,40, i pavimenti dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres colore chiaro, con esclusione del bagno che è piastrellato e rivestito in monocottura ceramica bianca alle pareti e colorata al pavimento. La cucina non ha rivestimento.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle avvolgibili in pvc di colore marrone.

L'appartamento è dotato di riscaldamento è autonomo.

L'appartamento è stato ristrutturato successivamente alla costruzione, ma si presenta in uno stato di conservazione cattivo. Sono presenti alcune tracce di umidità sul soffitto di un bagno derivanti probabilmente da una perdita di acque reflue del bagno soprastante ed il



rivestimento è stato in parte demolito; inoltre sono presenti molti escrementi di piccione sulle terrazze ed in misura minore all'interno dell'appartamento.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 71,35 millesimi sulle parti condominiali generali e per 93,05 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala.

**h) - Immobile 19)** Porzione di vecchio fabbricato, ubicato nel centro storico basso e commerciale del Comune di Castelfiorentino, con accesso dal civico n. 17 di Corso Matteotti all'interno dell'UTOE 1 Centro Storico Tessuti urbani omogenei - TA centro storico, edificio di Alto valore tipologico, normato dagli artt. 8, 9, 11, 15, 79 e 80 delle NTA del Comune di Castelfiorentino. Il fabbricato ha struttura portante in muratura intonacata con piano nobile e solai a volte di mattoni.

La copertura è realizzata con solaio inclinato a struttura portante lignea e sovrastante manto di copertura in laterizio coppi e tegole.

L'immobile si presenta con un grado di manutenzione buono.

L'unità immobiliare è adibita a laboratorio artigianale e nello specifico a negozio di parrucchiere, è posta al piano terra ed è composta da un unico locale, oltre bagno con relativo antibagno e ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 61,06.

I locali hanno caratteristiche volte a crociera in mattoni, con altezze che variano da mt. 2,51 a mt. 3,94. I pavimenti sono in nuove piastrelle di graniglia decorate con greca simili ai pavimenti dei primi '900, con esclusione del bagno che è piastrellato e rivestito in monocottura ceramica bianca.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera comune.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione autonomo e si presenta in uno stato di conservazione ottimo.



**i) - Immobile 20)** Appezamento di terreno pianeggiante di forma rettangolare attualmente incolto ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione, posto nel Comune di Castelfiorentino all'interno del centro abitato, via Marconi angolo via Galilei della superficie complessiva di mq. 1.010 a cultura catastale di seminativo arborato e ricadente all'interno dell'UTOE 3 settore nord in riva destra, Tessuti urbani omogenei – TN con scarso ordine normato dagli art. 8, 10, 11, 15, 79, 82 delle N.T.A. e più specificatamente all'interno dell'Intervento Unitario di Ristrutturazione (IUR) 7, intervento unitario di recupero e completamento dell'isolato fra via Gallilei, via Marconi e via Leonardo da Vinci, con destinazioni ammissibili di residenza e compatibile con la residenza per una volumetria complessiva dell'intera IUR 7 di mc. 10.270 per il recupero di fabbricati esistenti e mc. 5.620 per nuove abitazioni.

Attualmente il terreno è in stato di abbandono, posto nelle prima periferia del paese vicino al centro commerciale più importante del paese ed in posizione idonea a futuri interventi edilizi ricompresi nel suddetto intervento unitario.

La particella non risulta essere mai stata dichiarata a superficie vitata.

#### **5) STATO DI POSSESSO**

Faccio presente che le informazioni sono state oggetto di ricerca direttamente da parte dell'Agenzia delle Entrate e pertanto non mi ritengo responsabile qualora risultassero elementi discordanti a quanto riferitomi. Ciò premesso da controlli effettuati presso le Agenzie delle Entrate di Firenze e Poggibonsi risulta quanto segue:

Gli immobili descritti al punto a) risultano liberi in quanto le unità immobiliari riportate ai punti 1 e 2 risultavano affittate in virtù di contratto di locazione del 02/01/2007 registrato l'11/01/2007 a Poggibonsi al n. 128 serie 3 che è stato disdetto in data 27/06/2018, mentre l'appartamento descritto al punto 3 risulta occupato dal gestore del ristorante in assenza di contratto di affitto.



Gli immobili descritti al punto b) risultano liberi in quanto in uso all'esecutato per rimessa di attrezzi vari.

Il terreno descritto al punto c) risulta incolto e non utilizzato.

L'unità immobiliare descritta al punto d) risulta in uso all'esecutato per rimessa di oggetti al momento non utilizzati.

Immobili descritti al punto e) risultano in uso all'esecutato.

Gli immobili descritti al punto f) risultano liberi in quanto tali oppure utilizzati dall'esecutato per rimessa di oggetti vari.

Per gli immobili descritti al punto g) è doveroso fare un distinguo: l'immobile descritto al punto 17) è libero, mentre sul bene descritto al punto 18) è pendente una causa presso la Corte di Appello di Firenze (R.G. 992/2021) tra l'esecutata e la ..... in liquidazione coatta amministrativa. Tale causa deriva dal fatto che l'esecutata ha venduto il bene in oggetto alla società ..... con atto notaio ..... del 25/01/2016 (repertorio 33051 raccolta 14418) nel quale è presente una condizione sospensiva, relativa al frazionamento del bene in due unità immobiliari, che non si è concretizzata e che ha generato la causa sopra citata.

L'immobile descritto al punto h) risulta occupato dalla società ..... in virtù di contratto di locazione per la durata di 6 anni rinnovabile di ulteriori 6, stipulato in data 02/01/2015 non disdettato e registrato a Poggibonsi in data 30/01/2015 al n. 308 serie 3T, successivamente modificato con Atto di Modifica del 01/07/2017 registrato a Poggibonsi in data 26/07/2017 al n. 903 serie 3.

Si precisa che per tale atto non risulta comunicata la proroga.

Il terreno descritto al punto i) risulta incolto recintato da rete metallica e non utilizzato.

#### 6) FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili descritti ai punti a), b), c), d), e), h), i) non hanno amministratore condominiale. Da quanto riferito dall'esecutato non risultano debiti per spese condominiali,



atti di asservimento urbanistico o altri vincoli e oneri gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

Gli immobili descritti ai punti f) fanno parte di un condominio costituito e da informazioni ricevute dallo Studio ....., amministratore del fabbricato, non risultano debiti per spese condominiali non sostenute.

Gli immobili descritti ai punti g) fanno parte di un condominio costituito e da informazioni ricevute dallo Studio ..... amministratore del fabbricato, risulta che sull'unità immobiliare 17) alla data del 05/05/2022 gravano debiti per spese condominiali non sostenute per un importo di €. 1.060,00, mentre sull'unità immobiliare 18) alla stessa data gravano debiti per spese condominiali non sostenute per un importo di €. 6.637,11.

#### 7) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, alla data di visura 22 aprile 2022 sui beni di cui sopra, risultano le seguenti note con aggiornamento per le trascrizioni e le iscrizioni al 22 aprile 2022:

#### -TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI-

-Registro Particolare n. 1141 e Registro Generale n. 7781 del 08/10/2018:

Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/12/2017 dal Tribunale di Firenze repertorio n. 6112/2017 a favore di ..... contro ..... per la somma di euro 800.000,00 di cui euro 690.000 di capitale.

-Registro Particolare n. 141 e Registro Generale n. 1077 del 05/02/2019:

Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 30/01/2019 dal Tribunale di Firenze repertorio n. 393/2019 a favore di ..... contro ..... per la somma di euro 52.000,00 di cui euro 39.964,98 di capitale.

-Registro Particolare n. 344 e Registro Generale n. 2452 del 21/03/2019:



Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2019 dal Tribunale di Firenze repertorio n. 1176/2019 a favore di ..... contro ..... per la somma di euro 290.000,00 di cui euro 245.000,00 di capitale.

-Registro Particolare n. 1316 e Registro Generale n. 1877 del 12/03/1999:

Si segnala la suddetta trascrizione recante la vendita dalla signora ..... a ..... di appartamento per civile abitazione in Montaione frazione Iano n. 33 (già 150/D rappresentato in catasto come P. 1985 48350 località Iano p. T. cat. A/4 classe 4 vani 7,5. Non riuscendo a ricostruire la continuità catastale il sottoscritto CTU non è in grado di stabilire se concerne alcuno dei beni pignorati.

-Registro Particolare n. 2570 e Registro Generale n. 3508 del 26/04/2021:

Trascrizione nascente da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 06/04/2021 rep. n. 1875/2021 a favore di ..... contro .....

-Registro Particolare n. 995 e Registro Generale n. 1477 del 25/02/2016:

Trascrizione nascente da compravendita a rogito Notaio ..... del 25/01/2016 repertorio n. 33.051 in virtù del quale la sig. .... ha venduto alla ..... **l'immobile 18**); La vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del rilascio da parte del Comune di Castelfiorentino di idoneo provvedimento edilizio che legittimi il frazionamento edilizio e la presentazione di nuove planimetrie catastali. Non risulta annotato alcun atto di avveramento della condizione ed è pendente una causa presso la Corte di Appello di Firenze (R.G. 992/2021).

Il CTU specifica che in alcuni atti catastali l'esecutata ..... è erroneamente indicata come nata a Bagno a Ripoli con codice fiscale ..... anziché a Castelfiorentino con codice fiscale .....

#### 8) SPESE FISSE DI GESTIONE



Gli immobili descritti ai punti a), b), c), d), e), h), i) non sono inseriti all'interno di alcun tipo di condominio, non hanno quindi amministratore condominiale e pertanto risulta impossibile indicare un importo annuo per le spese di gestione o di manutenzione che comunque dipendono dal consumo effettuato. Da quanto riferito dall'esecutato non vi sono spese straordinarie già deliberate e/o condominiali non pagate, nonché procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sui beni pignorati gravano le ipoteche giudiziali sopra riportate.

Gli immobili descritti al punto f) fanno parte di un condominio costituito e da quanto riferito dallo Studio ....., amministratore del fabbricato, risulta che le spese fisse di gestione e/o manutenzione ammontano indicativamente per l'unità immobiliare 13) ad €. 900,00 per l'unità immobiliare 14) ad €. 1.000,00 per l'unità immobiliare 15) ad €. 30,00 e per l'unità immobiliare 16) ad €. 50,00.

Sugli immobili descritti al punto f) non risultano debiti per spese condominiali non sostenute.

Sui beni pignorati gravano le ipoteche giudiziali sopra riportate.

Gli immobili descritti al punto g) fanno parte di un condominio costituito e da quanto riferito dallo Studio ....., amministratore del fabbricato, risulta che le spese fisse di gestione e/o manutenzione ammontano per l'unità immobiliare 17) ad €. 1.000,00 e per l'unità immobiliare 18) ad €. 1.200,00.

Sull'unità immobiliare 17) in oggetto alla data del 05/05/2022 gravano debiti per spese condominiali non sostenute per un importo di €. 1.060,00, mentre sull'unità immobiliare 18) in oggetto alla data del 05/05/2022 gravano debiti per spese condominiali non sostenute per un importo di €. 6.637,11.

Sui beni pignorati gravano le ipoteche giudiziali sopra riportate.



Le informazioni riguardo agli immobili descritti ai punti f) e g) sono state fornite al CTU direttamente dall'amministratore di condominio e pertanto il sottoscritto non si ritiene responsabile qualora risultassero elementi discordanti a quanto riferitogli.

#### 9) CONFORMITA' URBANISTICA

Si premette che le pratiche edilizie sono state oggetto di ricerca direttamente da parte degli Uffici Tecnici dei Comuni di Castelfiorentino e Montaione e pertanto non mi ritengo responsabile qualora risultassero ulteriori pratiche non sottoposte alla visione del sottoscritto.

Ciò premesso il fabbricato descritto al punto **a)** è stato realizzato in epoca remota e successivamente per le unità immobiliari sotto descritte sono stati presentati i seguenti permessi edilizi:

**Immobile 1)** Successivamente alla realizzazione, per il cambio di destinazione di alcuni locali da deposito ad attività commerciale è stata presentata Concessione n. 77 del 06/04/1989 (pratica n. 14/1989) e successiva abitabilità n. 28/1989. Per la ristrutturazione di alcuni locali da destinare ad attività commerciale è stata presentata Concessione n. 127 del 27/06/1989 (pratica n. 58/1989). Per la realizzazione di opere interne è stata presentata D.I.A. Autorizzazione n. 10 del 14/02/1998 (pratica n. 24/1998) e successiva variante Autorizzazione n. 21 del 27/03/1998 (pratica n. 50/1998) con fine lavori del 01/12/1998 protocollo n. 12027 e conseguente abitabilità n. 26 del 02/12/1999. Per difformità interne e di prospetto è stata presentata SCIA a Sanatoria n. 25 del 31/03/2014 prot. n. 2610 (pratica n. 51/2014) ed infine per la manutenzione agli scarichi dei bagni del ristorante è stata presentata SCIA n. 100/2014 (pratica n. 145/2014) prot. n. 10337 del 16/12/2014.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di



prospetto quasi tutte rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014 ad esclusione delle altezze di alcuni locali.

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità, se non considerate errori di rappresentazione grafica, possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

**Immobilabile 2)** Successivamente alla costruzione, come per i locali adibiti a ristorante, per la realizzazione di opere interne è stata presentata D.I.A. Autorizzazione n. 10 del 14/02/1998 (pratica n. 24/1998) e successiva variante Autorizzazione n. 21 del 27/03/1998 (pratica n. 50/1998) con fine lavori del 01/12/1998 protocollo n. 12027 con conseguente abitabilità n. 26 del 02/12/1999 e per difformità interne e di prospetto è stata presentata SCIA a Sanatoria n. 25 del 31/03/2014 prot. n. 2610 (pratica n. 51/2014).

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014 ad esclusione delle altezze di alcuni locali.

**Immobilabile 3)** Successivamente alla costruzione per la realizzazione di opere interne è stato presentato art. 26 Legge n. 47/85 protocollo n. 6998 del 09/09/1988 (pratica n. 66/1988).

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto.



Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria od istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità, se non considerate dall'Ufficio Tecnico errori di rappresentazione grafica, possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

**Immobile 4)** Successivamente alla costruzione, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Montaione, non sono emersi permessi o interventi successivi sull'unità immobiliare in oggetto, per cui risulta impossibile una comparazione con lo stato attuale.

Da una sommaria comparazione con la planimetria catastale (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontra una sostanziale rispondenza con la disposizione dei locali.

**Immobile 5)** Successivamente alla costruzione, il fabbricato è stato ampliato presumibilmente nei primi anni '60. In seguito per la realizzazione di opere interne al piano primo è stato presentato art. 26 Legge n. 47/85 protocollo n. 4275 del 25/05/1988 (pratica n. 56/1988) e per la manutenzione straordinaria alle facciate è stata rilasciata dal Comune di Montaione autorizzazione n. 37 del 10/06/1993 priva di foto ed elaborati grafici.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano per il piano primo alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto, mentre risulta impossibile una comparazione per il locale di sgombro al piano terra.

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.



Tali difformità, possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Inoltre essendo impossibile datare con certezza l'ampliamento del fabbricato e non avendo trovato presso l'Ufficio Tecnico Comunale permessi che legittimano tale intervento, visto che anche catastalmente risulta ben evidente tale ampliamento, il Comune potrebbe considerare abusiva la parte ampliata. In tal caso all'importo sopra citato deve essere aggiunto il doppio del valore venale dell'opera abusiva realizzata.

Il tutto al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

Il fabbricato descritto al punto **b)** che comprende l'**Immobile 6)** e l'**Immobile 7)** è stato realizzato in epoca remota e successivamente alla costruzione, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Montaione, non sono emersi permessi o interventi successivi sulle unità immobiliari che lo compongono, per cui risulta impossibile una comparazione con progetti depositati.

Da una sommaria comparazione con le planimetrie catastali si riscontrano difformità dovute principalmente alla mancanza del vano scala di accesso al piano seminterrato.

Punto **c) - Immobile 8)** Sul terreno non sono presenti edifici e/o manufatti di alcun genere.

Punto **d) - Immobile 9)**

L'immobile del quale fa parte il bene in oggetto è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 1228 del 09/02/1961. Successivamente per quanto riguarda l'apertura di una finestra è stata rilasciata Concessione n.23/77/1/Bis del 27/05/77. Per le difformità eseguite alla suddetta Licenza Edilizia è stato presentato Condono n. 1919/88/1 del 03/09/1994.



Per la modifica degli scarichi all'interno del locale in oggetto è stata presentata D.I.A. n. 495/98/1 prot. 8634 del 28/07/1998 e successiva variante D.I.A. n. 325/00/2 prot. 8542 del 12/06/2000.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto e nella presenza di un piccolo locale interno al garage oggi mancante.

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

Per il fabbricato descritto al Punto **e)** dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino, non sono emersi permessi edilizi, per cui risulta impossibile una comparazione con lo stato attuale, mentre per le unità immobiliari che ne fanno parte di seguito descritte risulta quanto segue:

**Immobilie 10)** Non avendo reperito permessi edilizi relativi al fabbricato risulta impossibile una comparazione con lo stato attuale.

**Immobilie 11)** ed **Immobilie 12)** Successivamente alla costruzione per la quale, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino, non sono emersi permessi edilizi è stata presentata pratica edilizia n. 290/87/1 prot. 7729 del 10/06/1987 per il frazionamento e la costruzione del servizio igienico non ritirata e successiva Concessione Edilizia n. 438/87/1 del 01/12/1987. Per difformità sulle aperture esterne e muri interni è stata



presentata Sanatoria n. 2555/88/1 del 30/09/1986. Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

Il fabbricato descritto al Punto **f** del quale fanno parte le unità immobiliari di seguito descritte è stato realizzato con Permesso Edilizio n. 2724 del 31/08/1968 e successive varianti n. 139 del 28/07/1969, n. 224 del 13/11/1969 e n. 281 del 03/04/1970 ed ha conseguito abitabilità n. 232 del 17/07/1971. Successivamente per le difformità alle predette licenze è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 2551/88/1 del 02/09/1994 e per la manutenzione alle strutture in cemento armato è stata rilasciata Autorizzazione n. 1991/168 del 01/06/1991.

**Immobilabile 13)** ed **Immobilabile 14)** Successivamente ai sopra citati permessi edilizi relativi al fabbricato, per le difformità alle predette licenze è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 2551/88/1 del 02/09/1994. Per i lavori di rifacimento del bagno è stata presentata Edilizia Libera n. 894/2015 protocollo n. 13840 del 27/08/2015 ed infine per il frazionamento dell'originario appartamento in due unità immobiliari con le relative modifiche interne è stata presentata SCIA n. 997/2015 prot. 18313 del 31/10/2015.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

**Immobilabile 15)** ed **Immobilabile 16)**

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di



prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

Il fabbricato descritto al Punto **f)** di cui fanno parte i beni di seguito descritti è stato realizzato con Permesso Edilizio n. 1028 del 23/11/1959 ed ha conseguito abitabilità n. 34 del 23/11/1961.

**Immobile 17)** Da una comparazione dell'unità immobiliare (escludendo le parti comuni del fabbricato) tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano alcune difformità.

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

**Immobile 18)** Successivamente ai sopra citati permessi edilizi relativi al fabbricato per la realizzazione di modifiche interne e cambio di destinazione è stata presentata Concessione Edilizia n. 470/89/1. Per il cambio di destinazione da ufficio ad abitazione con modifiche interne è stata rilasciata Attestazione di Conformità in sanatoria n. 7/2015, pratica n. 284/2010. Successivamente per il frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari è stata presentata SCIA prot. n. 4488 del 18/03/2016 pratica edilizia n. 227/2016 ormai decaduta in quanto i lavori non sono stati eseguiti.

Da una comparazione dell'unità immobiliare (escludendo le parti comuni del fabbricato) tra i progetti depositati e lo stato rilevato si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere



modifiche interne e di prospetto tutte comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

Il fabbricato descritto al Punto **g)** è di epoca remota

**Immobile 19)** Per la demolizione e ricostruzione degli intonaci all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, con adeguamento degli impianti è stata presentata D.I.A. n. 553/94/1 protocollo n. 12929 del 10/08/1996 (pratica n. 553/1996) e successiva variante D.I.A. n. n. 593/96/2 protocollo n. 14222 del 14/09/1996. Per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 644/96/1 del 08/01/1997, protocollo n. 15307 del 04/10/1996 e successiva variante Concessione Edilizia n. 22/1997/2 del 04/04/1997, protocollo n. 972 del 21/01/1997 ed è stata presentata domanda di abitabilità n. 4/97 prot. 5112 del 15/04/1997.

Da una comparazione dell'unità immobiliare (escludendo le parti comuni del fabbricato) tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto quasi tutte rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della Legge Regionale 47/2021 che modifica la Legge 65/2014.

Sul terreno descritto al punto **i) Immobile 20)** non sono presenti edifici e/o manufatti di alcun genere.

#### 10) VALORE IMMOBILE

Per le valutazioni degli immobili sono state prese a riferimento le quotazioni dei valori OMI e sono state eseguite indagini di mercato presso agenzie di zona: ..... - Castelfiorentino; ..... - Castelfiorentino; ..... - Montaione; ..... - Montaione.

Fatte queste premesse si procede alla stima degli Immobili.

**Immobile 1)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 111,50 ed al lordo di mq. 154, oltre una corte di mq. 34,03. L'unità



immobiliare è stata completamente ristrutturata a fine degli anni '90 e le finiture sono ottime.

Il bene in oggetto è nella frazione di Iano, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare non danno quotazioni per i locali commerciali in tale zona e variano per il capoluogo da un minimo di 750 € al mq. ad un massimo di 1.500 € al mq. lordo.

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 115.500 ed un massimo di €. 231.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 180.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 900,00 al netto delle murature per un totale di €. 100.350 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 100.000,00 (centomila/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 2)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 22,78 e lorda di mq. 33 circa ed è in normale stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nella frazione di Iano, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare non danno quotazioni per i locali commerciali in tale zona e variano per il capoluogo da un minimo di 750 € al mq. ad un massimo di 1.500 € al mq. lordo.

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 24.750 ed un massimo di €. 49.500.



Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 30.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 700,00 al netto delle murature per un totale di €. 15.946 che possiamo arrotondare per eccesso ad euro 16.000,00 (sedecimila/00).

In virtù delle comparazioni con i valori OMI, non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 3)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 44,92 e lorda di mq. 60 circa ed è in cattivo stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nella frazione di Iano, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per i locali ad uso abitazione in zona extraurbana da un minimo di 1.200 € al mq. ad un massimo di 1.800 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 72.000 ed un massimo di €. 108.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 75.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate e visto lo stato di manutenzione si può stimare un prezzo di €. 600,00 al mq. al netto delle murature per un totale di €. 26.952 che possiamo arrotondare per eccesso ad euro 27.000,00 (ventisetteemila/00).



Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 4)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 73,34 e lorda di mq. 97 circa ed è in cattivo stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nella frazione di Iano, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le abitazioni in zona extraurbana da un minimo di 1.200 € al mq. ad un massimo di 1.800 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 116.400 ed un massimo di €. 174.600.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 120.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, e visto lo stato di manutenzione si può stimare un prezzo di €. 700,00 al netto delle murature per un totale di €. 51.338 che possiamo arrotondare per eccesso ad euro 51.500,00 (cinquantunomilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 5)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 72,81 per l'appartamento e mq. 46,98 per il locale di sgombro per una



superficie lorda rispettivamente di mq. 93 circa e mq. 46 circa oltre un resede esclusivo di mq. 55,95 ed il tutto è in normale stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nella frazione di Iano, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto variano per le abitazioni da un minimo di 1.200 € al mq. ad un massimo di 1.800 € al mq., mentre non ci sono valutazioni per i magazzini che variano per il capoluogo da un minimo di 500 € al mq. ad un massimo di 750 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 134.600 ed un massimo di €. 201.900.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 160.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, vista la particolare posizione in angolo del fabbricato ed il resede esclusivo si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 800,00 al netto delle murature per l'appartamento ed €. 350,00 al netto delle murature per il deposito e locale di sgombro per un totale di €. 74.691 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 74.500,00 (settantaquattromilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 6)** ed **Immobile 7)** Visto le interferenze tra i due immobili, sebbene con individuazioni catastali distinte i locali descritti non possono essere in alcun modo alienati separatamente, per cui il valore viene calcolato congiuntamente. Ciò premesso i due immobili in oggetto hanno una superficie al netto delle murature di mq. 50,08 al piano terra



e mq. 48,04 al piano seminterrato per una superficie lorda rispettivamente di mq. 65 circa e mq. 63 circa, oltre un resede esclusivo di mq. 18 sul retro del fabbricato.

Il bene in oggetto è nella frazione di Iano, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare non danno quotazioni per i locali commerciali in tale zona e variano per il capoluogo da un minimo di 750 € al mq. ad un massimo di 1.500 € al mq.

Con tali valori i locali avrebbero un valore compreso tra un minimo di €. 96.000 ed un massimo di €. 192.000.

Visto lo stato di manutenzione degli immobili in oggetto, la tipologia e la loro posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 120.000.

In realtà sebbene a destinazione commerciale i locali in oggetto non hanno niente di commerciale e sia per posizione che per stato di manutenzione possono essere attualmente adibiti solo a locali di deposito.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 550,00 al netto delle murature per il locale al piano terra ed €. 250,00 al netto delle murature per il piano seminterrato comprensivo di resede per un totale di €. 39.554,00 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 39.000,00 (trentanovemila/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 8)** L'apezzamento di terreno si trova nel comune di Montaione, in località Iano. Esso è collinare anche se molto ripido, ha una superficie di mq. 6.200 a bosco ceduo non idonea a nessun tipo di cultura ed attualmente versa in stato di abbandono.



La zona è prettamente boschiva e di pregevole aspetto paesaggistico.

I valori (OMI) Osservatorio del Mercato Immobiliare per i terreni a bosco ceduo sono di € 2.201/Ha.

Con tali valori il terreno avrebbe un valore di €. 1.364.

Visto il cattivo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 1.000,00 (mille/00) e tale prezzo trova conferma anche dall'indagine di mercato svolta presso le agenzie immobiliari della zona.

Nel caso a riguardo abbiamo la proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo per la quota di  $\frac{1}{2}$ , ..... e ..... proprietarie per  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

**Immobile 9)** L'immobile in oggetto ha una superficie di mq. 107 al netto delle murature e lorda di mq. 120 ed è in normale stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per i garage in tale zona da un minimo di 550 € al mq. ad un massimo di 800 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 58.850 ed un massimo di €. 96.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 65.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 400,00 al netto delle murature per un totale di €. 42.800 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00).



Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobilie 10)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 140,66 suddivisi su vari piani e lorda di mq. 171,46 circa ed è in buono stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le abitazioni da un minimo di 900 € al mq. ad un massimo di 1.350 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 154.314 ed un massimo di €. 231.471.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 190.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 800,00 al netto delle murature per un totale di €. 126.594 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 126.000,00 (centoventiseimila/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobilie 11)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 21,46 e lorda di mq. 25 circa ed è in normale stato di manutenzione.



Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per i magazzini da un minimo di 550 € al mq. ad un massimo di 800 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 13.750 ed un massimo di €. 20.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 15.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 450,00 al netto delle murature per un totale di €. 9.657,00 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 9.500,00 (novemilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 12)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 47,42 e lorda di mq. 57 circa ed è in buono stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare non danno quotazioni per i locali artigianale in tale zona e variano per i locali commerciali da un minimo di 700 € al mq. ad un massimo di 1.400 € al mq. e per i magazzini da un minimo di 450 € al mq. ad un massimo di 900 € al mq.. Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 25.600 ed un massimo di €. 79.800.

Dal momento che sebbene in posizione centrale non è una zona prettamente commerciale i valori più corretti da prendere a riferimento sono a mio avviso quelli riferiti ai magazzini.



Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 28.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 500,00 al netto delle murature per un totale di €. 23.710 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nella stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 13)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 67,20 e lorda di mq. 78 circa ed è in ottimo stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, nella prima periferia del paese e quindi molto vicina al centro. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le abitazioni da un minimo di 900 € al mq. ad un massimo di 1.350 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 70.200 ed un massimo di €. 105.300.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 100.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 1.300,00 al netto delle murature per un totale di €. 87.360 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 87.000,00 (ottantasettemila/00).



Sebbene i valori OMI siano più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nella stessa zona, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 14)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 74,48 lorda di mq. 88 circa ed è in ottimo stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, nella prima periferia del paese e quindi molto vicina al centro. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le abitazioni da un minimo di 900 € al mq. ad un massimo di 1.350 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 79.200 ed un massimo di €. 118.800.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 110.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo può essere stimato in €. 1.300,00 al mq. al netto delle murature per un totale di €. 96.824 che possiamo arrotondare per eccesso ad euro 97.000,00 (novantasettemila/00).

Sebbene i valori OMI siano più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nella stessa zona, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 15)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 10,87 e lorda di mq. 14 circa ed è in buono stato di manutenzione.



Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, nella prima periferia del paese e quindi molto vicina al centro. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le autorimesse da un minimo di 550 € al mq. ad un massimo di 800 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 7.700 ed un massimo di €. 11.200.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 8.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 300,00 al netto delle murature per un totale di €. 3.261 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 3.000,00 (tremila/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 16)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 18,20 e lorda di mq. 20 circa ed è in buono stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, nella prima periferia del paese e quindi molto vicina al centro. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le autorimesse da un minimo di 550 € al mq. ad un massimo di 800 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 11.000 ed un massimo di €. 16.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 12.000.



Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 300,00 al netto delle murature per un totale di €. 5.460 che possiamo arrotondare per eccesso ad euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nella stessa zona, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 17)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 75,86 e lorda di mq. 89 circa ed è in normale stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, nella zona centrale del paese e molto vicina alla stazione ferroviaria. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le abitazioni da un minimo di 900 € al mq. ad un massimo di 1.350 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 80.100 ed un massimo di €. 120.150.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 100.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il fabbricato non è particolarmente richiesto e che quindi il prezzo al mq. può essere stimato in €. 800,00 al netto delle murature per un totale di €. 60.688 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 60.500,00 (sessantamilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nella stessa zona, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.



Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobilie 18)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 143,11 e lorda di mq. 168 circa ed è in normale stato di manutenzione.

Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, nella zona centrale del paese e molto vicina alla stazione ferroviaria. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare danno quotazioni per le abitazioni da un minimo di 900 € al mq. ad un massimo di 1.350 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 151.200 ed un massimo di €. 226.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 185.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il fabbricato non è particolarmente richiesto e che quindi il prezzo al mq. può essere stimato in €. 800,00 al netto delle murature per un totale di €. 114.488 che possiamo arrotondare per eccesso ad euro 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nella stessa zona, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

Per l'immobile in oggetto è pendente una causa presso la Corte di Appello di Firenze (R.G. 992/2021) tra l'esecutata e la ..... in liquidazione coatta amministrativa a seguito di un atto di vendita notaio .....del 25/01/2016 (repertorio 33051 raccolta 14418).

**Immobilie 19)** L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature di mq. 61,06 e lorda di mq. 75 circa ed è in ottimo stato di manutenzione.



Il bene in oggetto è nel Comune di Castelfiorentino, in posizione centrale. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare non danno quotazioni per i locali artigianali in tale zona e variano per i locali commerciali da un minimo di 700 € al mq. ad un massimo di 1.400 € al mq.. Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 52.500 ed un massimo di €. 105.000.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 100.000.

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sopra citate, si è potuto appurare che il prezzo al mq. può essere stimato in €. 1.350,00 al netto delle murature per un totale di €. 82.431 che possiamo arrotondare ad euro 82.500 (sottantaduemilacinquecento/00).

Sebbene i valori OMI siano molto più alti, in virtù dell'indagine di mercato e non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo.

**Immobile 20)** L'appezzamento di terreno si trova all'interno del centro abitato di Castelfiorentino, nella prima periferia del paese, per cui vicino al centro ed in prossimità del principale centro commerciale del paese.

L'area è posta in angolo tra via Marconi e via Galilei (due strade completamente edificate), risulta già lottizzata ed ha una superficie complessiva di mq. 1.010, pianeggiante e di forma rettangolare per cui facilmente utilizzabile. Essa ricade all'interno dell'Intervento Unitario di Ristrutturazione (IUR) 7, con destinazioni ammissibili di residenza e compatibili con la residenza per una volumetrica complessiva dell'intera IUR 7 di mc. 10.270 per il recupero di fabbricati esistenti e mc. 5.620 per nuove abitazioni.



Da indagini svolte, attualmente nessun proprietario dei fabbricati adiacenti ricadenti all'interno della IUR in oggetto ha manifestato interesse per il recupero dell'area.

Vista la sua posizione, le previsioni di P.R.G. per l'area in oggetto il prezzo varia da un minimo di 30 € al mq. ad un massimo di 50 € al mq..

Con tali valori il locale avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 30.300 ed un massimo di €. 50.500. Dal momento che sono presenti in zona altri interventi simili ed anche tali interventi non sono ad oggi decollati risulta corretto prendere come riferimento il minimo, per cui il corretto valore del terreno risulta essere €. 30.300,00 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 30.000,00 (trentamila/00).

Nel caso a riguardo abbiamo la proprietà del bene intestata a ....., eseguita nella procedura a riguardo per la quota di ½, e ..... proprietario per la quota di ½.

#### 11) PREZZO BASE D'ASTA

**Immobilabile 1)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 8.000,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).

**Immobilabile 2)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

**Immobilabile 3)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in circa €. 6.000,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00).

**Immobilabile 4)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 46.000,00 (euro quarantaseimila/00).

**Immobilabile 5)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 15.000,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).



**Immobilie 6) e Immobilie 7)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà dei due immobili viene indicato complessivamente in €. 35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

**Immobilie 8)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, vista la modesta entità del valore, il prezzo base d'asta per la piena proprietà e per l'intero immobile sebbene la quota pignorata sia di ½ viene indicato in €. 1.000,00 (euro mille/00).

**Immobilie 9)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 7.000,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 31.000,00 (euro trentunomila/00).

**Immobilie 10)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, il prezzo sarebbe di €. 113.400. Visto però la tipologia e l'epoca di costruzione, risulta difficile ipotizzare l'assenza di un permesso edilizio (anche se non trovato nell'archivio del comune) ed in via prudenziale ipotizzando una regolarizzazione dello stato di fatto il prezzo base d'asta viene indicato in €. 105.000,00 (euro centocinquemila/00).

**Immobilie 11)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00).

**Immobilie 12)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 21.000,00 (euro ventunomila/00).

**Immobilie 13)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 78.000,00 (euro settantottomila/00).

**Immobilie 14)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 87.000,00 (euro ottantasettemila/00).

**Immobilie 15)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).



**Immobilie 16)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

**Immobilie 17)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 6.000,00, le spese condominiali non pagate per un importo di €. 1.060,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 47.500,00 (euro quarantasettemilacinquecento/00).

**Immobilie 18)** Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, le spese condominiali non pagate per un importo di €. 6.637,11 il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 96.500 (euro novantaseimilacinquecento/00).

**Immobilie 19)** Considerato che l'immobile è attualmente locato con regolare contratto di affitto e che quindi il valore iniziale viene stimato nel 80% del valore iniziale, i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in € 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00).

**Immobilie 20)** Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in € 27.000,00 (euro ventisettemila/00).

## 12) PRECISAZIONI

Gli immobili nn 1, 2, 4 e 5 fanno parte di un immobile a schiera ben definito che sebbene con destinazioni al suo interno molto diverse (residenza e ristorante) potrebbe essere alienato in un unico lotto.

Il sottoscritto CTU ha preferito però suddividere l'immobile in più lotti rispettando le attuali destinazioni, ipotizzando una maggiore appetibilità dei singoli immobili rispetto ad un complesso con funzioni eterogenee.

Visto la particolare fluttuazione e volubilità del mercato immobiliare è sempre difficile stabilire se un bene è oppure non è appetibile da un punto di vista commerciale. Il paese di Castelfiorentino ed in parte anche la frazione di Iano del Comune di Montaione scontano



ormai da anni una regressione da un punto di vista edilizio che fanno essere il mercato edilizio delle due zone poco appetibile. Detto questo il sottoscritto C.T.U. ritiene che i beni periziati in virtù dei prezzi basa d'asta indicati possano avere un certa attrazione.

Gli immobili descritti ai punti a), b), d), e), f), g), h) sono di proprietà esclusiva della sig

.....

L'immobile descritto al punto c) risulta essere di proprietà dell'esecutata per la quota di  $\frac{1}{2}$  ed esso non può essere diviso in natura se non attraverso un frazionamento che ne impedirebbe una razionale coltivazione oltre a comportare spese superiori al valore dell'oggetto stesso. In virtù di ciò considerato il valore dell'immobile nel suo complesso in €. 1.000,00, il valore della quota pignorata, sulla base della quota di proprietà, è di €. 500,00

L'immobile descritto al punto i) risulta essere di proprietà dell'esecutata per la quota di  $\frac{1}{2}$ . Esso può essere diviso in natura mediante un frazionamento catastale senza impedirne un razionale utilizzo, ma non auspicabile in quanto comporterebbe ulteriori spese per la procedura a fronte di un ricavo al quanto esiguo. Ciò detto considerato il valore dell'immobile nel suo complesso in €. 30.000, il valore della quota pignorata, sulla base della quota di proprietà, è di €. 15.000.

Essendo le unità immobiliari in oggetto beni personali dell'esecutato la vendita è soggetta ad imposta di Registro.

#### 10) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI e LIBERTA' DEL BENE

Vista la quantità e varietà dei beni pignorati è necessario predisporre più lotti per la vendita individuati e raggruppati in modo da renderli più appetibili da un punto di vista commerciale.

#### LOTTO N. 1) (Immobile n. 1 ed Immobile n. 2)

Porzione di fabbricato a schiera, ubicato nel comune di Montaione, frazione Iano, comprendente un ristorante composto da sei locali oltre servizi della superficie complessiva



al netto delle murature di mq. 110,14, oltre una corte esterna ed un resede posti sul retro del fabbricato della superficie complessiva di mq. 34,03, il tutto posto al piano terra con accesso dai civici nn. 5, 9 e 11 di via Iano ed un locale deposito di mq. 22,78, adiacente al ristorante, con accesso dal civico n. 3 della stessa via.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, il ristorante è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 501 unita alla particella 11 subalterno 500, via Iano n. 5 e n. 9, piano Terra, categoria C/1, classe 3, consistenza 81 mq., superficie catastale mq. 120, Rendita € 1.443,24, mentre il deposito è rappresentato dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 500, via Iano n. 11, piano Terra, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq., superficie catastale mq. 30, Rendita € 111,55.

Gli immobili risultano correttamente intestati all'esecutato ed anche se utilizzati come ristorante nei mesi estivi risultano liberi in quanto il contratto di affitto è stato disdettato in data 27/06/2018.

Prezzo base d'asta €. 96.000,00.

#### LOTTO N. II) (Immobile n. 3)

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo con accesso a comune dal civico n. 13 di via Iano, mediante scala e porta a destra per chi sale, composto da tre locali oltre bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 44,92.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 11 subalterno 6, via Iano n. 1, piano Primo, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 33, Rendita € 169,91.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed attualmente è occupato senza regolare contratto di affitto dal gestore del ristorante.



Prezzo base d'asta €. 18.500,00.

LOTTO N. III) (Immobile n. 4)

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo con accesso esclusivo dal civico n. 7 di via Iano mediante scala coperta, composto da quattro locali oltre bagno e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di circa mq. 73,34.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 11 subalterno 10, via Iano n. 4, piano Primo, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 94, Rendita € 255,65.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed attualmente è libero.

Prezzo base d'asta €. 46.000,00.

LOTTO N. IV) (Immobile n. 5)

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo con accesso autonomo dal civico n. 1 di via Iano mediante scala esterna, composto da quattro locali oltre ingresso, bagno e corridoio di disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 72,81, oltre un locale di sgombro composto da due vani sottostanti le due camere dell'appartamento della superficie netta di mq. 37,75 ed un resede esclusivo di forma irregolare di mq. 55,95.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 93 particella 10 subalterno 2, via Iano n. 1, piano Primo, categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 38 Rendita € 130,15.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed attualmente è libero.

Prezzo base d'asta €. 52.000,00.

LOTTO N. V) (Immobile n. 6, Immobile n. 7 ed Immobile 8)



- Fabbricato a destinazione commerciale, composto da due unità immobiliari con accesso carrabile dal civico n. 12 di via Iano, adibite di fatto una a garage della superficie netta di mq. 50,08 posta al piano terra ed una a locale di sgombro della superficie netta di mq. 48,04 posta al piano seminterrato al quale si accede da scale interne esclusive oltre un resede di circa mq. 18 sul retro del fabbricato rispetto a via Iano.

- Appezamento di terreno collinare di forma irregolare della superficie complessiva di mq. 6.200 a coltura di bosco ceduo, posto nel Comune di Montaione frazione Iano.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato a destinazione commerciale sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 92 particella 146 subalterno 1, via Iano n. 12, piano Terra, categoria C/1, classe 5, consistenza 48 mq., superficie catastale mq. 49, Rendita € 1.160,17 per l'unità immobiliare utilizzata come garage e dal foglio di mappa 92 particella 146 subalterno 2, via Iano n. 12, piano S1, categoria C/1, classe 4, consistenza 50 mq., superficie catastale mq. 53, Rendita € 1.038,08 per l'unità immobiliare utilizzata come magazzino, mentre il terreno è geometricamente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montaione, dal foglio di mappa 93, particella 25, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 6.200 mq. reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 0,96.

Gli immobili sono liberi ed i due locali commerciali risultano correttamente intestati all'esecutato per l'intera quota, mentre il terreno, intestato all'esecutato per la quota di ½, non risulta correttamente intestato in quanto essa è erroneamente indicata come nata a Bagno a Ripoli anziché a Castelfiorentino.

Prezzo base d'asta € 36.000,00.

LOTTO N. VI) (Immobile n. 9)



Garage ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, posto nel comune di Castelfiorentino, con accesso dai civici n. 7 e 9 di via Antonio Del Pela, composto da un unico grande vano della superficie di mq. 107 al netto delle murature;

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il garage oggetto della presente perizia è geometricamente rappresentato al dal foglio di mappa 52, particella 319, subalterno 5, via Antonio Del Pela n. 7,9, piano Terra, categoria C/2, classe 9, consistenza 103 mq., superficie catastale mq. 112, Rendita € 627,70.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed attualmente è libero.

Prezzo base d'asta €. 31.000,00.

LOTTO N. VII) (Immobile n. 10, Immobile n. 11 ed Immobile n. 12)

Fabbricato ubicato nel comune di Castelfiorentino, composto da tre unità immobiliari comprendente: un'abitazione posta al piano primo, primo ammezzato e secondo con accesso dal civico nn. 8 di via Antonio del Pela a mezzo di atrio e corte comune al piano terra e scala esclusiva, composta da quattro locali, bagno, ingresso, disimpegno, due ripostigli, terrazza coperta e soffitta praticabile per un totale di mq. 140,66 al netto delle murature oltre una corte interna di mq. 5,04 e un lastrico solare praticabile di mq. 62,34; un magazzino posto al piano terra con accesso dal civico nn. 6 di via Antonio del Pela, composto da un unico vano della superficie al netto delle murature di mq. 21,46 ed un laboratorio artigianale, un tempo utilizzato come negozio di parrucchiere, posto al piano terra con accesso dal civico n. 4 di via Antonio del Pela, composto da un unico locale oltre bagno con relativo antibagno, per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 47,42.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, le unità immobiliari sopra descritte sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 1, via Del Pela n. 10, piano Terra, Primo e Secondo, categoria A/1, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 123, Rendita € 752,74 per quanto riguarda l'appartamento, dal foglio



di mappa 52 particella 297 subalterno 4, via Del Pela n. 4R, piano Terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 21 mq., superficie catastale mq. 24, Rendita € 93,27 per quanto riguarda il magazzino, dal foglio di mappa 52 particella 297 subalterno 3, via Del Pela n. 2R, piano Terra, categoria C/3, classe 7, consistenza 47 mq., superficie catastale mq. 54, Rendita € 262,15. per quanto riguarda il laboratorio artigianale.

Gli immobili risultano correttamente intestati all'esecutato ed attualmente sono liberi.

Prezzo base d'asta €. 134.500,00.

LOTTO N. VIII) (Immobile n. 13 ed Immobile n. 16)

Porzioni di fabbricato comprendenti un appartamento, posto al piano terzo con ascensore, con accesso a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini, dalla porta a destra per chi sale le scale, composto da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva di mq. 67,20 oltre una terrazza di mq. 13,86 ed ed un garage posto al piano seminterrato, della superficie di mq. 10,87, con accesso, mediante piazzale e rampa comuni, dalla terza porta carrabile a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale interno che lo mette in comunicazione col vano scala.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, le unità immobiliari sopra descritte sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 52 particella 659 subalterno 505, piazza Luigi Cherubini n. 23, piano Terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 82, Rendita € 475,14 per quanto riguarda l'appartamento e dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 25, piazza Cherubini 23, piano Primo Seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita € 53,40 per quanto riguarda il garage.

Gli immobili risultano correttamente intestati all'esecutato e sono liberi.

Prezzo base d'asta €. 80.500,00.



LOTTO N. IX) (Immobile n. 14 ed Immobile n. 15)

Porzioni di fabbricato comprendenti un appartamento, posto al piano terzo con ascensore, con accesso a comune dal civico n. 23 di piazza Cherubini, dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto da tre locali, bagno, ripostiglio e disimpegno per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 74,48 oltre una terrazza di mq. 24 un garage posto al piano seminterrato, della superficie di mq. 18,20, con accesso, mediante piazzale e rampa comuni, dalla quarta porta carrabile a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal retro rispetto a piazza Cherubini e con un secondo accesso pedonale interno che lo mette in comunicazione col vano scala.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, le unità immobiliari sopra descritte sono geometricamente rappresentate dal foglio di mappa 52 particella 659 subalterno 506, piazza Luigi Cherubini n. 23, piano Terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 95, Rendita € 534,53 per quanto riguarda l'appartamento e dal foglio di mappa 53 particella 659 subalterno 24, piazza Cherubini 23, piano Primo Seminterrato, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq., superficie catastale mq. 19, Rendita € 87,38 per quanto riguarda il garage.

Gli immobili risultano correttamente intestati all'esecutato e sono liberi.

Prezzo base d'asta €. 92.000,00.

LOTTO N. X) (Immobile n. 17)

Appartamento, posto al piano terzo, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente dalla porta a destra per chi sale le scale e composto da quattro locali, bagno, ripostiglio e ingresso per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 75,86 oltre due terrazze di complessivi mq. 7,52 ed un ripostiglio al piano settimo ed ultimo del fabbricato di mq. 4,67.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 140 subalterno 22, via della Costituente n. 10, piano Terzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 93, Rendita € 553,90.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed è libero.

Prezzo base d'asta €. 47.500,00.

LOTTO N. XI) (Immobile n. 18)

Appartamento, posto al piano terzo, con accesso da ingresso e vano scala a comune dal civico n. 12 di via della Costituente dalla porta di fronte ed a sinistra per chi sale le scale e composto: da otto locali, due bagni con relativi antibagno, quattro disimpegni ed un ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 143,11, oltre tre terrazze di complessivi mq. 10,26 e due ripostigli al piano settimo ed ultimo del fabbricato di complessivi mq. 9,27.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare sopra descritta è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 140 subalterno 520, via della Costituente n. 12, piano Terzo e Settimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale mq. 174, Rendita € 1.107,80.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed è libero.

Prezzo base d'asta €. 96.500,00.

LOTTO N. XII) (Immobile n. 19)

Locale commerciale a destinazione artigianale occupato da negozio per parrucchiere posto al piano terra, con accesso dal civico n. 17 di via Matteotti e composto da un unico locale, oltre bagno con relativo antibagno e ripostiglio per una superficie complessiva al netto delle murature di mq. 61,06.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 163 subalterno 500, Corso Matteotti n. 17, piano Terra, categoria C/3, classe 7, consistenza 63 mq., superficie catastale mq. 78, Rendita € 351,40.

L'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato ed è occupato.

Prezzo base d'asta €. 59.500,00.

LOTTO N. XIII) (Immobile n. 20)

Appezamento di terreno pianeggiante di forma rettangolare, posto nel Comune di Castelfiorentino all'interno del centro abitato, via Marconi angolo via Galilei della superficie complessiva di mq. 1.010 a coltura seminativo arborato e ricompreso all'interno dell'Intervento Unitario di Ristrutturazione (IUR) 7.

Il terreno è geometricamente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino dal foglio di mappa 43, particella 472, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie 1.010 mq. reddito dominicale € 7,56, reddito agrario € 3,91.

L'immobile è di proprietà dell'esecutata per la quota di  $\frac{1}{2}$ , è libero e non risulta correttamente intestato in quanto l'esecutata è erroneamente indicata come nata a Bagno a Ripoli anziché a Castelfiorentino.

Prezzo base d'asta €. 27.000,00.

In allegato

Elaborati grafici, documentazione fotografica, documentazione catastale.

Castelfiorentino li 03/05/2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maurizio Lari

