

carlo bellotta architetto

## TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 318/2021 - R.G.

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOC.**

**COOP./..... + 3**

**PROPRIETA':**

..... Nat. a ..... (..) il ..... - C.F. .... - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con ..... - (..... - ..);  
..... nat. a ..... (..) il ..... - C.F. .... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;  
..... nat. a ..... (...) il ..... - C.F. .... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;  
..... nat. a ..... (..) il ..... - C.F. .... - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con .....

**LOTTO "A":**

Comune di Rignano sull'Arno (FI) - via Della Businga n. 7, appartamento per civile abitazione posto al Piano Terzo e composto da 6 vani compresa la cucina, oltre servizi e accessori - Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 27, Particella 103, Sub. 24, Categoria A/2;

**LOTTO "B":**

Comune di Rignano sull'Arno (FI) - via Della Businga n. 3, locale a uso garage posto al Piano Seminterrato - Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 27, Particella 103, Sub. 48, Categ. C/6.

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

**Dott.ssa GIOVANNA MAZZA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Arch. CARLO BELLOTTA**

**Data: 23 maggio 2023**

**Pagine: 18**



carlo bellotta architetto

## TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 318/2021 - R.G.

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOC.**

**COOP./..... + 3**

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 - cell. 339.65928080 – [arch.carlobellotta@gmail.com](mailto:arch.carlobellotta@gmail.com) – [carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it](mailto:carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it), iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa GIOVANNA MAZZA nell'udienza del 23.03.2023 (a seguito di un disguido, in quanto il sottoscritto CTU credeva che in detta data, l'udienza fosse stata fissata per giuramento), di periziare i due Lotti "A" e "B" oggetto di Relazione Tecnica d'Ufficio e di proprietà:

1) ..... nat.. a ..... (..) il ..... – C.F. .... - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con ..... – **DECEDUT.** *il* ..... *in* ..... - (...);

2) ..... nat.. a ..... (...) il ..... – C.F. .... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

3) ..... nat.. a ..... (...) il ..... – C.F. .... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

4) ..... nat... a ..... (..) il ..... – C.F. .... - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con ..... I due Lotti "A" e "B", sono ubicati nel Comune di Rignano sull'Arno (FI) rispettivamente in via Della Businga 7 (abitazione) e via Della Businga 3 (garage), bene posto in



Esecuzione Immobiliare promossa da: "BANCA DI CREDITO DI PONTASSIEVE – SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pontassieve - C.F.00409340486, contro ..... – C.F. .... DECEDUT...  
..... - (..); ..... – C.F.  
..... ; ..... - C.F. ....; ..... – C.F.  
.....

### PREMESSA E CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 05 aprile 2023 venivano inoltrate due A/R dal sottoscritto CTU ai Signori ....., ..... e ....., in via .....n... a ..... (..) e a... Sig. .... in via .....n. ... ..... (..), per eseguire sopralluogo ai Lotti "A" e "B" oggetto della presente relazione tecnica, per il giorno 13.04.2023 alle ore 9:30. Alla data del 13.04.2023 e alle ore 9:30, il CTU e il Geom. Andrea Macchi dell'Ufficio Vendite Giudiziarie, venivano impediti a entrare all'interno dei beni oggetto di sopralluogo, dall...esecat... Quest'ultim... adduceva come motivo, una urgente visita medica presso un centro ospedaliero a seguito di una sua caduta. Concordavamo così un nuovo sopralluogo con data e ora da stabilire e comunicare via mail/telefono.

In data 28 aprile 2023 alle ore 14:30, veniva eseguito sopralluogo ai due beni oggetto di Esecuzione Immobiliare, alla presenza oltre che del sottoscritto CTU arch. Carlo Bellotta, del Geom. Daniele Ciancimino dell'Ufficio Vendite Giudiziarie "Is.Ve.G.", con sede in Firenze via Poggio Bracciolini 32 (Sub. "1"). I due immobili di cui ai Lotti "A" e "B", risultavano occupati dai Signori ..... (nuda proprietà per ½) e da ..... (usufruttuari..).



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile oggetto di stima, è costituito da due lotti: "A" e "B".

### - Accertamento della proprietà -

I due beni sopra nominati, sono pervenuti agli esecutati: ..... -  
usufrutto per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con ..... -  
(DECEDUT... .. in ..... - (..); ..... -  
diritto di nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni; ..... -  
diritto di nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni; ..... -  
usufrutto per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con ....., con atto di  
permuta Notaio Zetti del 20 febbraio 2006 – Rep. 69517, Trascritto il 06 marzo  
2006 al n. 5291 presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizio di  
Pubblicità Immobiliare.

I Lotti "A" e "B", oggetto di perizia, sono ubicati nel Comune di Rignano  
sull'Arno (FI) in via Della Businga 7 (lotto "A") e 3 (lotto "B"). L'appartamento  
di cui al Lotto "A", è posto al piano terzo, è a destinazione civile abitazione  
composto da sei vani compresa cucina, oltre servizi e accessori. Il garage di cui  
al Lotto "B", è posto al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale.

A carico di ..... - usufrutto per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con  
..... - (DECEDUT... il ..... in ..... - (..);  
..... - diritto di nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;  
..... - diritto di nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;  
..... - usufrutto per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con .....



carlo bellotta architetto

....., gli immobili della presente stima di cui al Foglio di Mappa Catastale 27, Particella 103, Sub. 24 e Sub. 48, risultano gravati dalle seguenti formalità:

**- Iscrizioni -**

**- Iscrizione numero 10023 RG e numero 2350 RP del 06.03.2006**, ipoteca volontaria di lire 180.000,00, comprensiva di capitale, interessi e spese, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA – sede PONTASSIEVE – C.F. 00409340486, derivata un mutuo fondiario per la durata di anni 5;

**- Trascrizioni -**

**- Trascrizione numero 48059 RG e numero 339889 RP del 16.11.2021**, verbale di pignoramento immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA – sede PONTASSIEVE – C.F. 00409340486, in virtù di atto Esecutivo o Cautelare.

A carico del...sol... ..... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, gli immobili oggetto della presente stima di cui al Foglio di Mappa Catastale 27, Particella 103, Sub. 24 e Sub. 48, risultano gravati dalla seguente formalità:

**Ipoteca Giudiziale Accesa –**

**- Ipoteca Giudiziale Accesa numero 487 - RP del 02.02.2012**, a favore di PLUSVALORE S.P.A. in liquidazione, per la complessiva somma di Euro 22.600,00 di cui Euro 11.340,48 in linea capitale, grava sulla quota di ½ del diritto di nuda Proprietà dei beni.



**- Situazione Urbanistica –**

Gli edifici di cui fanno parte i Lotti “A” e “B” oggetto di Relazione Tecnica, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n. 739/74, del 04.05.1974.

Pratica edilizia n. 2784/78, del 28 aprile 1978, variante in corso d’opera, per modifiche interne ed esterne con ampliamenti dei vani adibiti a fondi del fabbricato di cui alla Licenza Edilizia 739/74.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1581 del 17.01.2001 per spostamento, diverso dimensionamento e rialzamento del pozzo scala e vano ascensore, nel condominio di via Della Businga 7;

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1670 del 23.02.2001 per realizzazione di box al piano seminterrato, in difformità alla Licenza Edilizia n. 739/74, nel condominio di via Della Businga 7;

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1703 del 07.03.2001 per realizzazione di variante in C.D. alla Licenza Edilizia n. 739/74, relativamente alle parti condominiali nei condomini di via Della Businga 3, 5 e 7;

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1704 del 07.03.2001 per realizzazione di variante in C.D. alla Licenza Edilizia n. 739/74, relativamente alle parti condominiali nel condominio di via Della Businga 7.

**Destinazione di piano**

Al Comune di Rignano sull’Arno, con individuazione nel Piano Strutturale, gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, hanno la seguente descrizione:

UTOE di Rignano sull’Arno - tessuti urbani recenti.



- **Dati Catastali** -

I due immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno (codice H286) – (FI):

Lotto “A” - Foglio 27, Particella 103, Subalterno 24 – **Classamento:** Rendita Euro 619,75, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani - **Indirizzo:** via Della Businga 3 (7), Piano 3 - **Dati di superficie:** Totale **143** mq - Totale escluse aree scoperte **136** mq;

Lotto “B” – Foglio 27, Particella 103, Subalterno 48 – **Classamento:** Rendita Euro 153,39, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 27 mq - **Indirizzo:** via Della Businga 3, Piano S1 - **Dati di superficie:** Totale 32 mq;

Entrambi i Lotti risultano intestati a:

....., (**DECEDUT...** *il* ..... *in* .....  
– (...), ancora intestatario di usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con  
.....; ..... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione  
dei beni; ..... - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei  
beni; ..... - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con  
....., decedut.. il .....

(Allegati Sub “2” e “3”);

Confini: vano scala condominiale, parti comuni, detta via, salvo se altri e/o diversi confini.

Le planimetrie agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Firenze, sono conformi allo stato di fatto, **fatta eccezione** della planimetria catastale riferita al garage, nella quale non risulta rappresentato il soppalco



esistente e costituito da struttura con travi in ferro e tavelloni (Allegati sub “4” e “5”).

## - DESCRIZIONE -

### LOTTO “A” –

Trattasi di una unità abitativa ubicata nel Comune Rignano sull’Arno (FI), posta al piano Terzo di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato.

L’immobile condominiale, edificato in c.a. con tamponature in mattoni forati e intonaco civile a ricoprire, è in buono stato di manutenzione. Si accede all’unità abitativa oggetto di relazione da via Della Businga 7, per mezzo di una rampa con ampi gradini lastricata in pietra e ringhiere in ferro, collocate ai due lati della rampa stessa. Quest’ultima, è posta in discesa rispetto alla strada e conduce all’entrata condominiale, composta da un portone d’ingresso in alluminio anodizzato e vetri a doppia anta con fascia centrale sempre in alluminio anodizzato e una piccola parte fissa posta a sinistra in alluminio vetro. Il vano scala interno al condominio, è dotato di ampie finestre con comoda scala a doppia anta per piano, rivestita in travertino così come i pianerottoli. La ringhiera della scala, è composta da fasce in legno massello poste in modo parallelo fra loro e sorrette da strutture verticali in metallo. Le pareti del vano scala, sono fasciate da pannelli decorativi sempre in legno. Il condominio è servito da comodo ascensore che conduce ai vari piani e al piano seminterrato dove sono posti i garage. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione (Foto dalla 1 alla 8).

L’appartamento in Esecuzione Immobiliare di altezza interna m 3,00, è a destinazione civile abitazione di complessivi mq 143 catastali di cui mq 7,00





sempre catastali, di aree scoperte. Si accede all'appartamento dal vano scale condominiale, per mezzo di una porta in legno tamburato, rinforzata a vista sul retro da due aste verticali in metallo, di cui una della "mottura". L'appartamento è così composto: vano ingresso-disimpegno con apertura a vista sulla zona soggiorno posta a destra entrando. A sinistra invece si accede, per mezzo di una porta in legno tamburato e vetri con maniglia in ottone, alla zona tinello con apertura interna a vista, sulla zona cucina. Dalla zona cucina e dalla zona tinello, si accede a una ampia terrazza con vista sulla valle, per mezzo di due porte-finestre in legno, corredate da tapparelle esterne. Il pavimento delle zone ingresso-disimpegno, soggiorno e tinello, è costituito da piastrelle in ceramica di colore marrone formato cm 25 x 25. Le mattonelle della zona cucina, sempre in piastrelle di ceramica marrone di tonalità diversa rispetto a quelle del tinello, sono di formato cm 20 x 20. Infine, il pavimento del terrazzo ha in posa piastrelle in ceramica chiara, formato cm 34 x 34 (Foto dalla n. 9 alla n. 30 e foto n. 50-51).

La zona ingresso-disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato e vetri con maniglia in ottone, fa accedere alla zona notte nel corridoio a forma ad "L", dal quale si accede alle tre camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio, tutti forniti da porte tamburate in legno con maniglie in ottone. Nel "braccio" più corto del corridoio, è posta la prima camera da letto matrimoniale, con accanto l'accesso al vano ripostiglio. La camera da letto, per mezzo di una porta-finestra in legno e vetri provvista di tapparella esterna, accede alla terrazza di cui sopra. Sul pavimento del vano, sono posate piastrelle in ceramica color marrone formato cm 34 x 34 (Foto n. 32 – 33). Il vano ripostiglio non è provvisto di apertura esterna (Foto n. 34). Nel "braccio" più lungo del corridoio, si sviluppa il resto della zona notte dell'appartamento, che dà accesso ai restanti vani. La seconda



camera da letto matrimoniale, è provvista di due finestre in legno e vetri con tapparelle esterne, posizionate in un angolo della stanza e poste a 90° fra loro. Il pavimento del vano è formato da piastrelle in ceramica color baige con sfumature marroni, formato cm 30 x 15 (Foto dalla n. 36 alla n. 39). La terza camera da letto, la più piccola delle tre camere, è provvista di una finestra in legno e vetri con tapparella esterna. Il pavimento del vano è formato da piastrelle in ceramica color verde con sfumature marroni, formato cm 20 x 20 (Foto n. 40 - 41). L'appartamento è provvisto infine, di due bagni di grandezze differenti. Il primo bagno principale, è provvisto di finestra in legno e vetri con tapparella esterna ed è fornito di lavandino, W.C., bidet e vasca incassata di colore baige; tutti i sanitari presentano miscelatori in acciaio inox, a erogazione di acqua calda e fredda. Sulle pareti del vano bagno, sono posate piastrelle in ceramica striate e di colore baige formato cm 25 x 25, poste fino a una altezza di m 2,75 dal piano di calpestio. Sul pavimento sono posate mattonelle di colore marrone, formato cm 30 x 20 (Foto n. 42 – 43 - 45). Il secondo bagno di servizio, è provvisto di finestra in legno e vetri con tapparella esterna ed è fornito di W.C., bidet e pilozzo, di colore bianco; il bidet e il tilozzo, sono dotati di rubinetterie in acciaio inox, a erogazione di acqua calda e fredda. Sulle pareti del vano bagno, sono posate piastrelle in ceramica bianca a “buccia di arancia” con pochi motivi floreali sparsi, dipinti a mano; le piastrelle hanno formato cm 20 x 20, poste fino a una altezza di m 2,80 dal piano di calpestio. Sul pavimento sono posate mattonelle di colore baige sfumate, di formato cm 20 x 20.

### - Impianti Tecnologici -

L'appartamento di cui sopra, è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

Via G.L. Spontini, 62 – 50144 Firenze – Tel./Fax 055.355624 – cell. 339.6592808  
carlo.bellotta@pec.architettilfirenze.it – [arch.carlobellotta@gmail.com](mailto:arch.carlobellotta@gmail.com)



1. impianto elettrico – sottotraccia ma non in possesso della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte" - coprinterruttori della Ticino;
2. impianto idrico - l'edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - singolo, con caldaia murale collocata in terrazza in un armadietto di protezione a persiana in legno. La caldaia della Ditta “Junkers”, alimentata a gas metano distribuito dalla rete pubblica, produce anche acqua calda - superfici radianti interni all’appartamento, in ghisa (Foto n. 20 – 22 – 25 e 49);
4. impianto di climatizzazione – l’appartamento è provvisto di impianto di climatizzazione con tre split, collocati uno per ciascuna camera da letto, alimentati da tre motori collocati nella parte alta della parete posta in terrazza. I tre motori esterni, sono della Ditta “MITSUBISHI” (Foto n. 17 – 19 - 21 – 22 – 24 e 48).

#### **LOTTO “B” –**

Trattasi di un box auto ubicato nel Comune Rignano sull’Arno (FI), posto nel piano Seminterrato 1 di un edificio condominiale, composto da quattro piani fuori terra oltre il già citato piano seminterrato.

L’immobile condominiale, edificato in c.a. con tamponature in mattoni forati e intonaco civile a ricoprire, è in buono stato di manutenzione. Si accede al box auto oggetto di relazione, da via Della Businga 3 per mezzo di una rampa asfaltata che immette in un ampio piazzale condominiale anch’esso asfaltato; sul piazzale si aprono gli accessi ai vari box privati. Per accedere dal piazzale condominiale al box oggetto di relazione, bisogna attraversare un passaggio



condominiale coperto, pavimentato in piastrelle di gres porcellanato. Al box auto si accede anche dalla scala condominiale interna dell'edificio di via Della Businga 7 di cui al Lotto "A", sopra descritto (Foto n. 52). Il box auto, di altezza m 3,00 e di superficie catastale mq 27, è ad ambiente unico con due accessi: uno pedonale con porta in ferro ad anta unica e uno carraio con porta in ferro a quattro ante apribili a "libro", entrambe tinteggiate con smalto di colore verde. Tutta l'aerea del box, che occupa la parte adibita a posto auto con accesso dalla porta in ferro a quattro ante, è sovrastata da un soppalco in muratura. Quest'ultimo, NON è rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati.

## VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche del Lotto "A" oggetto di relazione, comprensive delle parti comuni esterne condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione residenziale nella quale è ubicato l'immobile, della presenza del servizio di strada che lo collega con il resto del territorio.

### 1) LOTTO "A"

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI



Provincia: Firenze

Comune: RIGNANO SULL'ARNO

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di Zona: B1

Destinazione: Residenziale

**- Appartamento posto al piano terzo**

1.a) – Piano terzo: prezzo unitario a mq. Euro 1.300,00

Superficie complessiva mq 143 catastali

Stima: mq 143 x € 1.300,00 = **Euro 185.900,00** che si conviene arrotondare a **Euro 186.000,00** (valore di mercato).

**- CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO**

Sig..... possiede il diritto di usufrutto.

È corretta pertanto la valutazione del valore del bene, facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto (Cassazione Ordinanza n. 14406/2018).

Considerato il valore di mercato di € 186.000,00 dell'appartamento al mercato attuale anno 2023, il valore dell'usufrutto, tenuto conto del...ufruttuari.. di anni 83 (..... nat.. il .....), del tasso di interesse legale (5%) e del coefficiente moltiplicatore (4), viene determinato in **Euro 37.200**.

**- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETA'**

**Euro 186.000** (valore di mercato del bene) – **Euro 37.200** (valore dell'usufrutto di ..... ) = **Euro 148.800** (valore nuda proprietà).



- **PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo base d'asta dell'immobile verrà stimato decurtando il 10% dal valore del "prezzo attuale di mercato della nuda proprietà", pertanto si otterrà:  
Euro 148.800,00 - 10% = **Euro 133.920,00** che si conviene arrotondare a **EURO 134.000,00**.

**2) LOTTO "B"**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: RIGNANO SULL'ARNO

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di Zona: B1

Destinazione: Residenziale

- **Box auto al piano seminterrato**

1.a) – Piano seminterrato: prezzo unitario a mq. Euro 900,00

Superficie complessiva mq 27 catastali

Stima: mq 27 x Euro 900,00 = **Euro 24.300** che si conviene arrotondare ad **Euro 25.000,00** (valore di mercato).

- **CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO**

.... Sig..... possiede il diritto di usufrutto.



È corretta pertanto la valutazione del valore del bene, facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto (Cassazione Ordinanza n. 14406/2018).

Considerato il valore di mercato di Euro 25.000,00 del box auto al mercato attuale anno 2023, il valore dell'usufrutto, tenuto conto del... usufruttuari.. di anni 83 (..... nat.. il .....), del tasso di interesse legale (5%) e del coefficiente moltiplicatore (4), viene determinato in € 5.000.

- ***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETA'***

***Euro 25.000 (valore del bene) – Euro 5.000 (valore dell'usufrutto di .....)***

***= Euro 20.000***

- ***PREZZO BASE D'ASTA***

Il prezzo base d'asta dell'immobile verrà stimato decurtando il 10% dal valore del “prezzo attuale di mercato”, pertanto si otterrà:

Euro 20.000,00 - 10% = **Euro 18.000,00**

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giovanna Mazza, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 23 maggio 2023

Arch. Carlo Bellotta



**- ALLEGATI -**

- 1) Sub "1", mail per avviso di sopralluogo;
- 2) Sub "2"- "3", Visure attuali per immobili, agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, Comune di Rignano Sull'Arno - Catasto Fabbricati – Foglio 27, Particella 103, Sub. 24 (Lotto "A" – Categoria A/2) e Sub 48 (Lotto "B"- Categoria C/6);
- 3) Sub "4"- "5", Planimetrie agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Rignano Sull'Arno, via Della Businga 7 (Lotto "A") e via Della Businga 3 (Lotto "B"), in Sc. 1:200;
- 4) UTOE di Rignano sull'Arno - tessuti urbani recenti;
- 5) N. 66 FOTOGRAFIE A COLORI.





## INDICE

PREMESSA E CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....	4
Accertamento della proprietà .....	4
Iscrizioni .....	5
Trascrizioni .....	5
Ipoteca Giudiziale Aperta .....	6
Situazione Urbanistica .....	6
Destinazione di Piano .....	7
Dati catastali .....	7
Confini .....	8
Descrizione Lotto "A" .....	8
Impianti Tecnologici .....	11
Descrizione Lotto "B" .....	12
Valutazione Lotto "A" .....	13
Valutazione Lotto "B" .....	14
ALLEGATI .....	17

