

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO
ESPERTO STIMATORE

R.G. 548/2012 (riunita alla R.G. 103/2022)
GEOMETRA CLAUDIO BAGNOLI

LOTTO

1 - un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana n.c. 81, ubicato al piano terreno e primo, oltre cantine al piano seminterrato e resede al piano terreno.

Diritto reale	<p><u>Per la piena proprietà, quota dell'intero:</u></p> <p>1. <u>Esecutato:</u> Sig. [REDACTED] [REDACTED]</p>
Descrizione immobile	<p>Le porzioni immobiliari uso abitativo sono poste al piano terreno, primo e seminterrato del fabbricato e così composte:</p> <p><i>-al piano terreno (sub. 300) da ingresso, sei vani compresa cucina, oltre servizi igienici e accessori;</i> <i>-al piano primo (sub. 500) da disimpegno, tre vani compresa ex- cucina e piccolo balcone;</i> <i>-al piano seminterrato (subb. 300 e 500) da tre vani uso cantina con accesso sia da scala interna che da piazzale comune esterno.</i></p> <p><u>Alla porzione immobiliare sono annessi:</u></p> <p><i>- resede esclusivo (vedi velatura verde) distinto dalla particella 123 del Foglio 68.</i></p> <p><i>Su detta particella grava diritto di passo pedonale e carrabile, limitatamente ad una porzione limitrofa al cancello posto sulla via atta a consentire l'accesso alla particella 124 (velatura gialla) costituente una stradella sterrata a comune che conduce anche ad altre proprietà;</i></p> <p>pertanto si precisa che il diritto di passo pedonale e carrabile gravante su porzione della particella 123 è a favore oltre che della particella 124 (strada interna di accesso sopra detta) anche delle seguenti particelle del foglio 68:</p>



6,5 vani, Dati di superficie: Totale: **128 m²** Totale escluse aree scoperte:

128 m²

Indirizzo: VIA MUGNANA n. 81 Piano S1-T-1

Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di Proprieta' per 1/1

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in data **23/02/2012 prot. FI0040937 non** è corrispondente allo stato dei luoghi visionato poiché non risulta presentata nuova planimetria catastale a variazione a seguito delle modifiche di cui alla SCIA n. 37/2020.

-Appartamento uso civile abitazione P. S1-T.-1

Dati identificativi: Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)**

Foglio **68** Particella **49** Subalterno **300**, Particella **123** e Particella **151**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)** Foglio **68** Particelle **49**, **123** e **151**

Classamento: Rendita: **Euro 836,66**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza

9 vani, Dati di superficie: Totale: **215 m²** Totale escluse aree scoperte b):

215 m²

Indirizzo: VIA MUGNANA n. 81 Piano T-S1

Intestati catastali

[REDACTED]

La planimetria catastale dell'abitazione datata 14/03/1986 è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionato per quanto graficamente rappresentato, salvo per due mazzette rappresentate nella cucina che risultano demolite e la mancata rappresentazione dell'apertura tra la cantina.

-Porzione di resede P.T.:

Immobilie di catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)** Foglio **68** Particella **192**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **260 m²**

L'immobile non risulta accatastato al catasto fabbricati, tuttavia lo stesso risulta identificabile come sopra. Dagli atti di provenienza si è accertata l'intestazione della proprietà all'esecutato Sig. [REDACTED]



	■■■■■
Estremi urbanistici	<p>Trattasi di Fabbricato edificato in epoca antecedente al 1967. Da informativa eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Greve in Chianti (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:</p> <p>-SCIA n. 37/2020 depositata in data 2 febbraio 2020 per frazionamento ed accorpamento di unità uso residenziale</p> <p>Il presente progetto è stato presentato a seguito della sentenza del Tribunale di Firenze n.2901/2011 e la sentenza della Corte d'Appello 2886/2018.</p> <p>Gli interventi dichiarati nella relazione tecnica del Geom. Todaro che ha redatto la SCIA consistono in :</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Piano Seminterrato chiusura della porta di comunicazione tra le due cantine tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco.</i>- <i>Piano Terra chiusura della porta posta allo sbarco delle scale attualmente presenti, tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco, demolizione totale delle scale medesime.</i>- <i>Piano Primo chiusura della porta di accesso al bagno w.c. e chiusura della porta di accesso al locale attiguo dall'ingresso tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco, apertura di varco porta tra le unità immobiliari confinanti della misura indicativa di cm.90xh.210 circa, apertura di vano porta per accedere al locale bagno w.c. della misura indicativa di cm.75xh.210 circa , demolizione parziale del pavimento per passaggio della scala a chiocciola realizzando un'apertura di circa cm.150x150.</i> <p><i>La rimanente porzione del piano primo (di spettanza della controparte) è già di fatto accorpata all'appartamento del piano terra.</i></p> <p style="text-align: center;"><u>OSSERVAZIONI</u></p> <p>Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile per la porzione sub. 500 a quanto indicato nella suddetta SCIA n. 37/2020 depositata in data 2 febbraio 2020 per frazionamento ed accorpamento di unità uso residenziale, mentre per la porzione sub. 300 non sono state reperite pratiche edilizie e pertanto ci si riferirà alla planimetria catastale in atti.</p> <p>Alla luce di quanto detto non si ritiene di dover presentare alcune pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Greve e che non vi siano elementi ostativi alla commerciabilità dell'immobile, stante che l'epoca di costruzione ed ultimazione del fabbricato è di molto antecedente il primo settembre 1967. Il gazebo in struttura</p>



	precaria presente nel resede andrà demolito.
Prezzo base d'asta	<u>VALORE DELLA QUOTA DELL'INTERO BASE D'ASTA:</u> Euro 415.000.00
Comproprietari: (indicare le generalità esatte)	=====
Creditori iscritti:	<p>██████████</p> <p>Sig.ri ██████████ ██████████ ██████████ (creditore procedente)</p> <p>██████████ (creditore ipotecario intervenuto)</p> <p>██████████ (creditore ipotecario intervenuto)</p> <p>██████████ (creditore intervenuto)</p> <p>██████████ (creditore intervenuto)</p> <p>██████████ (creditore intervenuto)</p> <p>██████████ (creditore intervenuto)</p>
Stato occupazionale	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, l'immobile è quindi attualmente nella disponibilità dello stesso esecutato ed è quindi da considerarsi libero ai fini della stima.

Firenze 18 Luglio 2024

il CTU

