

Andrea Ciubini
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. LAURA D'AMELIO IN SOSTITUZIONE DEL G.E. DOTT. LUCIA SCHIARETTI

R.G. 420/14 - 644/15

PROMOSSA DA

XXXX (644/15)

SIGRA XXX (420/14)

CONTRO

XXX

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3869/12, in data 11.01.2016 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Lucia Schiaretti, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. n. 420/14**, previo giuramento, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti, estesi all'esecuzione **R.G. n. 644/15** (riunita alla precedente in data 08/02/2016), necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- UBICAZIONE;
- CONFINI E DATI CATASTALI E LORO CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO;

2 ATTO DI PIGNORAMENTO;

3 ATTO DI PROVENIENZA;

4 DESCRIZIONE DEL BENE;

5 STATO DI POSSESSO;

6 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

7 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

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 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

- 10 VALORE DELL'IMMOBILE
- 11 PREZZO A BASE D'ASTA
- 12 APPETIBILITA' SUL MERCATO:
 - VALORE DI MERCATO SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E
 - SE SE DIVISIBILE IN NATURA O NON DIVISIBILE
- 9BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;
- 13 RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI;
- 14 TABELLA RIEPILOGATIVA

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze e l'ufficio tecnico del comune di Borgo San Lorenzo (FI) ed inoltre effettuava più sopralluoghi negli immobili oggetto della presente perizia, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali, effettuando rilievi e documentazioni fotografiche.

Ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Vista la consistenza dell'oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere in 2 Lotti gli immobili pignorati.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE

LOTTO 1

Il lotto è composto da:

- **Immobile residenziale terra-tetto**, posto nel comune di Borgo San Lorenzo (FI), via di S. Cresci snc costituito da un appartamento di tre piani con resede di pertinenza ed altra resede a comune con l'edificio ad uso fienile/deposito antistante.
- **Immobile ad uso fienile/deposito**, posto nel comune di Borgo San Lorenzo (FI), via di S. Cresci snc di tre piani fuori terra, con resede a comune con l'edificio ad uso abitazione antistante e resede tergale di pertinenza.
- **Immobile ad uso laboratorio**, posto nel comune di Borgo San Lorenzo, via di S. Cresci snc di un solo piano fuori terra con resede di pertinenza antistante.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



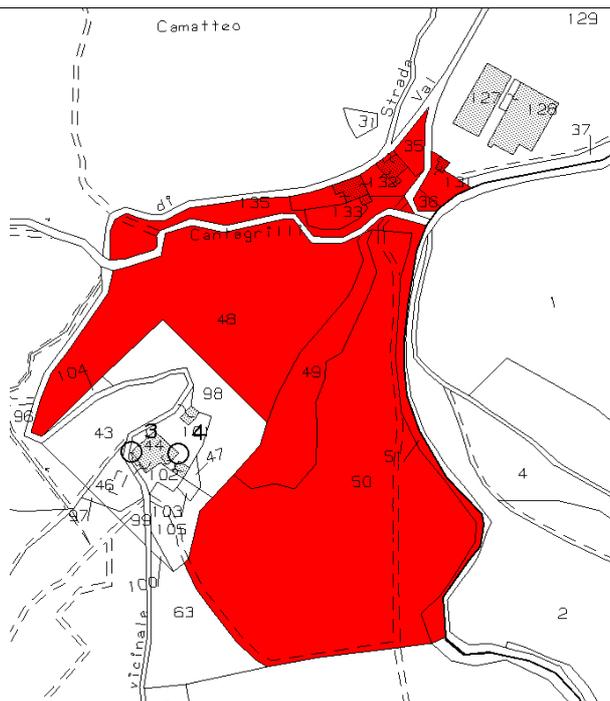
Andrea Ciubini

Geometra

- **Appezamenti di terreni** di forma irregolare circostanti i fabbricati sopra descritti, a destinazione agricola posti nel comune di Borgo San Lorenzo (FI) della consistenza di circa 2,8 ettari.

Confini:

Nell'insieme, terreni e fabbricati, sono confinanti con la stessa proprietà.



Individuazione grafica del Lotto 1

LOTTO 2

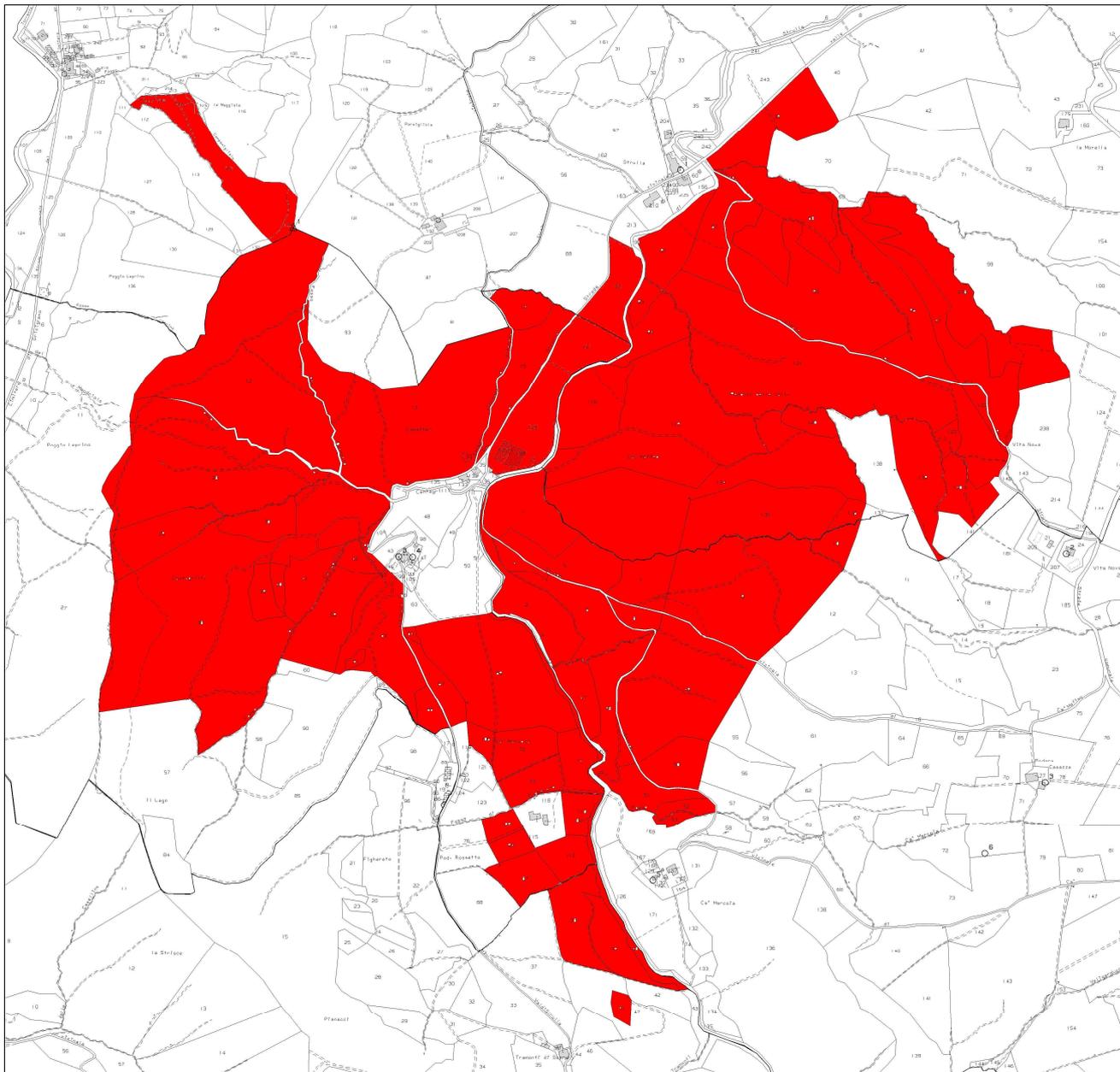
- **Capannone ad uso agricolo** con tettoia laterale usato come ovile posto nel comune di Borgo San Lorenzo, via di S. Cresci snc di un solo piano fuori terra con resede di pertinenza .
- **Capannone ad uso agricolo** con destinazione di deposito usato come deposito posto nel comune di Borgo San Lorenzo, via di S. Cresci snc di un solo piano fuori terra.
- **Appezamenti di terreno** di forma irregolare circostanti i fabbricati sopra descritti, a destinazione agricola posti nel comune di Borgo San Lorenzo (FI) della consistenza di circa 99 ettari.

Confini:

Nell'insieme, terreni e fabbricati, sono confinanti con la stessa proprietà.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it





Individuazione grafica del Lotto 2

Confini:

Nell'insieme i terreni sono confinanti con la stessa proprietà e con strade vicinali e poderali.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

DATI CATASTALI:

LOTTO 1

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 113 – CATASTO FABBRICATI

Part. 131	--	Cat. C/3	Cl. 2	Cons. 22 mq	Loc. San Cresci	Rend. € 73,29
Part. 132	sub 1	Cat. A/3	Cl. 2	Cons. 8 vani	Loc. San Cresci	Rend. € 516,46
Part. 132	sub 2	Cat. C/2	Cl. 2	Cons. 170 mq	Loc. San Cresci	Rend. € 482,89

E' inoltre compreso nel Lotto il Bene Comune non Censibile riferito alle unità immobiliari della particella 132, in particolare il piazzale a comune dei subalterni 1 e 2 come meglio riportati nell'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Terreni :

Al C.T. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 113 – CATASTO TERRENI

Part. 35	AA prato	Classe 2	Sup. 02(are) 00(ca)	R. D. € 0,46	R. A. € 0,46
	AB pasc. arbor.	Classe 3	Sup. 00(are) 50(ca)	R. D. € 0,01	R. A. € 0,01
Part. 36	seminativo	Classe 4	Sup. 00(are) 80(ca)	R. D. € 0,14	R. A. € 0,14
Part. 133	seminativo	Classe 5	Sup. 02(are) 88(ca)	R. D. € 0,22	R. A. € 0,30
Part. 135	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 12(are) 17(ca)	R. D. € 0,69	R. A. € 0,19
Part. 48	Pascolo arbor.	Classe 2	Sup. 80(are) 30(ca)	R. D. €4,15	R. A. € 1,66
Part. 49	Pascolo arbor.	Classe 2	Sup. 21(are) 40(ca)	R. D. €1,11	R. A. € 0,44
Part. 50	AA semin arbor	Classe 3	Sup. 1(ha) 02(are) 90(ca)	R. D. €39,86	R. A. € 29,23
	AB pasc. arbor.	Classe 2	Sup. 33(are) 00(ca)	R. D. €1,70	R. A. € 0,68
Part. 51	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 09(are) 50(ca)	R. D. €0,54	R. A. € 0,15

L'estratto di mappa catastale corrisponde con le particelle sopra elencate.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 2

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 113 – CATASTO FABBRICATI

Part. 127	----	Cat. C2	Classe 2	Cons. 407 mq		Loc. S. Cresci snc, P.T.	Rend. €1.156,09
Part. 128	----	Cat. C6	Classe 2	Cons. 470 mq		Loc. S. Cresci snc, P.T.	Rend. €1.140,85

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Terreni :

Al C.T. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 103- CATASTO TERRENI

Part. 133	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 13(are) 10(ca)	R. D.€ 0,41	R. A. € 0,20
Part. 210	seminativo	Classe 4	Sup. 1(ha) 36(are) 35(ca)	R. D.€ 24,65	R. A. € 24,65
Part. 215	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 02(are) 10(ca)	R. D.€ 0,12	R. A. € 0,03
Part. 216	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 00(are) 05(ca)	R. D.€ 0,01	R. A. € 0,01
Part. 217	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 00(are) 50(ca)	R. D.€ 0,03	R. A. € 0,01

FOGLIO 113 – CATASTO TERRENI

Part. 12	pascolo arb	Classe 2	Sup. 06(ha) 22(are) 50(ca)	R. D. € 32,15	R. A. € 12,86
Part. 13	pascolo arb	Classe 2	Sup. 05(ha) 15(are) 00(ca)	R. D. € 26,60	R. A. € 10,64
Part. 14	pascolo arb	Classe 2	Sup. 45(are) 90(ca)	R. D.€ 2,37	R. A. €0,95
Part. 15	pascolo arb	Classe 2	Sup. 01(ha) 02(are) 70(ca)	R. D. € 5,30	R. A. € 2,12
Part. 28	pascolo arb	Classe 2	Sup. 04(ha) 39(are) 10(ca)	R. D. € 22,68	R. A. €9,07
Part. 29	pascolo arb	Classe 2	Sup. 01(ha) 06(are) 20(ca)	R. D. € 5,48	R. A. €2,19

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 30	Prato	Classe 2	Sup. 56(are) 90(ca)	R. D. € 13,22	R. A. €13,22
Part. 31	AA prato AB seminat.	Classe 2 Classe 5	Sup. 01(are) 00(ca) Sup. 00(are) 60(ca)	R. D. € 0,23 R. D. € 0,05	R. A. € 0,23 R. A. € 0,06
Part. 38	pascolo arb	Classe 2	Sup. 08(ha) 62(are) 40(ca)	R. D. € 44,54	R. A. € 17,82
Part. 39	AA prato AB semin arb	Classe 2 Classe 4	Sup. 03(are) 00(ca) Sup. 30(are) 50(ca)	R. D. € 0,70 R. D. € 5,51	R. A. € 0,70 R. A. € 4,73
Part. 40	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 14(are) 50(ca)	R. D. € 0,75	R. A. € 0,30
Part. 41	AA semin arb AB pasc. arb	Classe 4 Classe 2	Sup. 60(are) 80(ca) Sup. 07(are) 00(ca)	R. D. € 10,99 R. D. € 0,36	R. A. € 9,42 R. A. € 0,14
Part. 42	seminativo	Classe 4	Sup. 22(are) 20(ca)	R. D. € 4,01	R. A. € 4,01
Part. 59	AA prato AB semin arb	Classe 2 Classe 4	Sup. 08(are) 00(ca) Sup. 01(ha) 16(are) 50(ca)	R. D. € 1,86 R. D. € 21,06	R. A. € 1,86 R. A. € 18,05
Part. 61	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 06(are) 00(ca)	R. D. € 0,31	R. A. € 0,12
Part. 62	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 01(ha) 61(are) 80(ca)	R. D. € 8,36	R. A. € 3,34
Part. 63	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 19(are) 60(ca)	R. D. € 1,01	R. A. € 0,40
Part. 64	AA prato AB vigneto	Classe 2 Classe 3	Sup. 04(are) 00(ca) Sup. 00(are) 80(ca)	R. D. € 0,93 R. D. € 0,14	R. A. € 0,93 R. A. € 0,17
Part. 66	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 26(are) 10(ca)	R. D. € 1,35	R. A. € 0,54
Part. 67	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 42(are) 20(ca)	R. D. € 2,18	R. A. € 0,87
Part. 69	Semin arbor	Classe 3	Sup. 3(ha) 08(are) 40(ca)	R. D.€ 119,46	R. A. € 87,60
Part. 70	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 13(are) 30(ca)	R. D. € 0,76	R. A. € 0,21
Part. 72	seminativo	Classe 3	Sup. 66(are) 10(ca)	R. D. € 25,60	R. A. € 23,90
Part. 73	Semin arbor	Classe 3	Sup. 52(are) 20(ca)	R. D.€ 20,22	R. A. € 14,83
Part. 74	Semin arbor	Classe 4	Sup. 52(are) 20(ca)	R. D.€9,44	R. A. €8,09
Part. 82	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 05(are) 90(ca)	R. D.€0,34	R. A. €0,09
Part. 87	seminativo	Classe 4	Sup. 57(are) 90(ca)	R. D.€10,47	R. A. €10,47
Part. 91	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 01(are) 60(ca)	R. D.€0,09	R. A. €0,02
Part. 94	Semin arbor	Classe 4	Sup. 23(are) 10(ca)	R. D.€4,18	R. A. €3,58
Part. 96	AA prato AB pascolo	Classe 2 Classe 2	Sup. 09(are) 00(ca) Sup. 00(are) 80(ca)	R. D. €2,09 R. D. €0,04	R. A. €2,09 R. A. €0,02
Part. 97	Area rurale	-----	Sup. 00(are) 30(ca)	-----	-----
Part. 106	Semin arbor	Classe 3	Sup. 20(are) 00(ca)	R. D.€7,75	R. A. €5,68
Part. 107	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 05(are) 00(ca)	R. D.€0,28	R. A. €0,08
Part. 37	pascolo arbor.	Classe 3	Sup. 06(are) 90(ca)	R. D. €0,18	R. A. € 0,07

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 129	Semin arbor	Classe 4	Sup. 01(ha) 13(are) 63(ca)	R. D. € 20,54	R. A. € 17,61
Part. 16	Semin arbor	Classe 4	Sup. 69(are) 20(ca)	R. D.€12,51	R. A. €10,72
Part. 108	Semin arbor	Classe 3	Sup. 23(are) 00(ca)	R. D.€ 8,91	R. A. € 6,53
Part. 110	Semin arbor	Classe 3	Sup. 32(are) 50(ca)	R. D.€12,59	R. A. € 9,23
Part. 112	Semin arbor	Classe 3	Sup. 45(are) 30(ca)	R. D.€17,57	R. A. € 12,87
Part. 115	Semin arbor	Classe 3	Sup. 00(are) 80(ca)	R. D.€ 0,31	R. A. € 0,23

FOGLIO 114 – CATASTO TERRENI

Part. 38	AA pasc. arb.	Classe 1	Sup. 39(are) 00(ca)	R. D. €3,02	R. A. €1,41
	AB semin. arb.	Classe 3	Sup. 56(are) 00(ca)	R. D. €21,69	R. A. €20,25
Part. 39	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 68(are) 90(ca)	R. D.€5,34	R. A. €2,49
Part. 40	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 23(are) 00(ca)	R. D.€1,78	R. A. €0,83
Part. 41	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 14(are) 10(ca)	R. D.€1,09	R. A. €0,51

FOGLIO 115 – CATASTO TERRENI

Part. 39	Semin arbor	Classe 3	Sup. 1(ha) 39(are) 00(ca)	R. D.€53,84	R. A. €39,48
Part. 67	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 87(are) 80(ca)	R. D.€6,80	R. A. €3,17
Part. 68	seminativo	Classe 4	Sup. 1(ha) 80(are) 10(ca)	R. D.€32,55	R. A. €32,55
Part. 88	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 92(are) 30(ca)	R. D.€14,90	R. A. €6,95
Part. 90	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 03(are) 10(ca)	R. D.€0,18	R. A. €0,05
Part. 91	Semin arbor	Classe 3	Sup. 82(are) 90(ca)	R. D.€32,11	R. A. €23,55
Part. 92	Semin arbor	Classe 3	Sup. 81(are) 80(ca)	R. D. €31,68	R. A. €23,24
Part. 93	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 21(are) 00(ca)	R. D. € 1,63	R. A. € 0,76
Part. 94	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 69(are) 90(ca)	R. D.€5,42	R. A. €2,53
Part. 95	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 3(ha) 49(are) 60(ca)	R. D.€27,08	R. A. €12,64
Part. 96	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 48(are) 00(ca)	R. D.€11,47	R. A. €5,35
Part. 97	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 77(are) 40(ca)	R. D.€13,74	R. A. €6,41
Part. 118	AA Prato	Classe2	Sup. 1 (ha) 00(are) 00(ca)	R. D.€23,24	R. A. €23,24
	AB semin. arb.	Classe 4	Sup. 20(are) 60(ca)	R. D.€3,72	R. A. €3,72
Part. 119	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 4(ha) 08(are) 40(ca)	R. D.€31,64	R. A. €14,76
Part. 120	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 30(are) 50(ca)	R. D.€2,36	R. A. €1,10

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 121	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 6(ha) 20(are) 20(ca)	R. D.€48,05	R. A. €22,42
Part. 122	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 17(are) 50(ca)	R. D.€1,36	R. A. €0,63
Part. 123	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 14(are) 20(ca)	R. D. €0,44	R. A. € 0,22
Part. 134	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 4(ha) 34(are) 10(ca)	R. D.€33,63	R. A. €15,69
Part. 135	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 2(ha) 04(are) 40(ca)	R. D.€15,83	R. A. €7,39
Part. 136	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 17(are) 00(ca)	R. D.€1,32	R. A. €0,61
Part. 139	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 15(are) 00(ca)	R. D.€8,91	R. A. €4,16
Part. 140	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 60(are) 60(ca)	R. D.€4,69	R. A. €2,19
Part. 238	seminativo	Classe 4	Sup. 2(ha) 41(are) 10(ca)	R. D.€43,58	R. A. €43,58

FOGLIO 116 – CATASTO TERRENI

Part. 1	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 23(are) 60(ca)	R. D.€9,58	R. A. €4,47
Part. 2	Semin arbor	Classe 3	Sup. 1(ha) 08(are) 80(ca)	R. D.€42,14	R. A. €30,90
Part. 3	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 04(are) 50(ca)	R. D.€0,26	R. A. €0,07
Part. 4	AA Prato AB seminat.	Classe2 Classe 4	Sup. 13(are) 00(ca) Sup. 05(are) 70(ca)	R. D.€3,02 R. D.€1,03	R. A. €3,02 R. A. €1,03
Part. 5	seminativo	Classe 4	Sup. 93(are) 90(ca)	R. D.€16,97	R. A. €16,97
Part. 6	AA Prato AB sem. arb.	Classe2 Classe 4	Sup. 09(are) 00(ca) Sup. 96(are) 00(ca)	R. D.€2,09 R. D.€17,35	R. A. €2,09 R. A. €14,87
Part. 7	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 69(are) 70(ca)	R. D.€5,40	R. A. €2,52
Part. 8	Prato	Classe 2	Sup. 24(are) 20(ca)	R. D.€5,62	R. A. €5,62
Part. 9	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 3(ha) 78(are) 90(ca)	R. D.€19,57	R. A. €7,83
Part. 10	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 31(are) 90(ca)	R. D.€2,47	R. A. €1,15
Part. 47	Seminativo	Classe 4	Sup. 51(are) 90(ca)	R. D.€9,38	R. A. €9,38
Part. 48	Prato	Classe 2	Sup. 99(are) 50(ca)	R. D.€23,12	R. A. €23,12
Part. 49	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 3(ha) 12(are) 70(ca)	R. D.€24,22	R. A. €11,30
Part. 50	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 68(are) 70(ca)	R. D.€2,13	R. A. €1,06
Part. 51	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 54(are) 80(ca)	R. D.€1,70	R. A. €0,85
Part. 52	Prato	Classe 2	Sup. 20(are) 80(ca)	R. D.€4,83	R. A. €4,83

La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



2. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Sulla procedura in oggetto sono stati trovati due atti di pignoramento, ad oggi riuniti, in particolare:

1) Atto di pignoramento immobiliare, relativo alla procedura 420/14, notificato in data 09/06/2014, repertorio 1034/2014, a favore della Sig.ra xxx, contro il Sig. xxx, gravante sulle proprietà dell'esecutato, rappresentate al C.T. del comune di Borgo San Lorenzo (FI):

xxx per la proprietà di 1/1

Foglio 103, Particelle :

- 133 – 210 – 215 – 216 - 217

Foglio 113, Particelle :

- 72 – 125 - 126

Foglio 114, Particelle :

- 38 – 39 – 40 - 41

Foglio 115, Particelle :

- 39 – 67 – 68 – 90 – 91 – 95 – 96 - 121 – 97 -122 – 123 – 139 – 140 – 213 – 238

Foglio 117, Particelle :

- 177 – 179 – 274 – 285 – 287 - 289

Si precisa che:

- a seguito di comunicazione del G.E. del 15/12/2014 per rinuncia parziale, è stato dichiarato estinto il procedimento limitatamente al terreno individuato al NCT di Borgo San Lorenzo (FI): F. 115 Part. 213.
- a seguito di comunicazione del G.E. del 22/06/2015 per non dimostrata proprietà dei beni pignorati, è stato dichiarato inefficace il pignoramento limitatamente ai terreni individuati al NCT di Borgo San Lorenzo (FI): F. 117 Part. 177, 179, 274, 285, 287, 289.

2) Atto di pignoramento immobiliare, relativo alla procedura 644/15, notificato in data 18/11/2015, repertorio 15489, a favore della xxx, contro il Sig. Xxx, gravante sulle proprietà dell'esecutato, rappresentate al C.T. del comune di Borgo San Lorenzo (FI):

xxxx per la proprietà di 1/1

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Foglio 113, Particelle :

- 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 48 – 49 – 50 – 51 – 59 – 61 – 62 – 63 – 64 – 66 – 67 – 69 – 70 – 73 – 74 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 86 – 87 – 89 – 91 – 92 – 94 – 96 – 97 – 106 – 107

Foglio 115, Particelle :

- 88 – 92 – 93 – 94 – 118 – 119 – 120 – 134 – 135 – 136

Foglio 116, Particelle :

- 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52

Gli atti di pignoramento soprastanti sono stati riuniti in un unico procedimento a seguito di istanza di riunione presentata dall'avv. xxx procuratore domiciliato della xxx depositata in data 08/02/2016 ed accettata dal G.E.

I dati catastali contenuti nei due atti di pignoramento non trovano piena corrispondenza con i dati catastali attuali, per le seguenti motivazioni:

- Le particelle 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 83 – 86 – 89 del Foglio 113 sono state soppresse tra il 2005 ed il 2009 attraverso frazionamenti con contestuale creazione di nuove particelle. Attualmente sono di proprietà dell'esecutato le sole particelle 108 – 110 – 112 – 115.
- a seguito dell'accatastamento da parte dello scrivente CTU, dei fabbricati rurali e dei alcuni terreni limitrofi per la corretta rappresentazione delle consistenze, gli identificativi catastali non sono corrispondenti agli atti di pignoramento, precisamente :
 - F. 113 Part. 17 – 32 – 33 – (Catasto Terreni) soppresse e contestuale creazione rispettivamente delle Part. 129 – 135 – 133 a Catasto Terreni.
 - F.113 Part 34 – 92 (precedentemente presenti al Catasto Terreni) soppresse e contestuale creazione rispettivamente delle Part. 132 – 131 – 127 – 128 al Catasto Fabbricati.

3. ATTI DI PROVENIENZA:

LOTTO 1:

I beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutato con i seguenti atti:

- In parte per successione di xxx, deceduta il 16/01/1981, den.n.27 vol. 316 Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo, devoluta per legge, trascritta il 12/06/1982 ai nn. 13292/9189.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

- In parte giusto atto di vendita del 24/11/1997 in notar xxx, trascritto il 02/12/1997 ai nn. 31112/20628.

Con questi atti il Sig. Xxx viene in possesso di appezzamenti di varia coltura e fabbricati, posti in Comune di Borgo San Lorenzo F. 113 P.lla 32(oggi 135) - 33(oggi 133) - 34(oggi 132) – 35 – 36 – 48 – 49 – 50 – 51 - 92(oggi 131).

LOTTO 2:

I beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutato con i seguenti atti:

- Successione in parte in data anteriore al ventennio (successione del 1982 in quota indivisa)
- Successione testamentaria del 20/06/1996 den. Volume 366 n. 90.
- Compravendita con atto del Notaio xxx del 27/07/2004 rep. 27828/12324, trascritto il 03/08/2004 al n. 18943 di r.p.

Con questi atti il Sig. Xxx viene in possesso di appezzamenti di terreno di varia coltura e due capannoni, posti in Comune di Borgo San Lorenzo, Località "San Cresci"

F.114 P.lla 38 – 39 – 40 – 41

F. 113 P.lla 72

- Compravendita/Acquisto Atto autentificato dal notaio xxx di Borgo San Lorenzo in data 28/05/2004 rep. N. 252943/19524 ivi registrato e trascritto a Firenze in data 08/06/2004 ai nn. Rp 12935 e 12936.

Con questi atti il Sig. Xxx viene in possesso di appezzamenti di terreno agricolo a varia coltura, posti in Comune di Borgo San Lorenzo, "Località Val di Strulla" F. 115 P.lla 39 – 67 – 68 – 90 – 91 – 95 – 96 – 121 – 97 – 122 -123 – 139 – 140 – 238 (frazionamento part. 205)

- Con atto autentico del notaio xxx di Borgo San Lorenzo in data 18/04/2007 repertorio n. 280455/23477, ivi registrato e trascritto a Firenze in data 24/04/2007 al n. 10764 di r.p.

Con questi atti il Sig. Xxx viene in possesso di appezzamenti di varia coltura, posti in Comune di Borgo San Lorenzo, località "CAMPOMIGLIAIO" F. 103 P.lla 133 – 210 - 215 – 216 – 217

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

- In parte per successione di xxx, del 16/01/1981, den.n.27 vol. 316 Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo, devoluta per legge, trascritta il 12/06/1982 ai nn. 13292/9189.

In parte giusto atto di vendita del 24/11/1997 in notaio xxx, trascritto il 02/12/1997 ai nn. 31112/20628.

Con questi atti il Sig. Xxx viene in possesso di appezzamenti di varia coltura, posti in Comune di Borgo San Lorenzo, località "Campomigliaio":

F. 113 P.lle 12-13-14-15-16-17(oggi 127 - 128 -129) – 28-29-30-31-37–38-39-40-41-42-59-61-62-63-64-66-67-69-70-73-74-77(oggi 108) – 81(oggi 110) – 82 - 86(oggi 112) – 87- 89(oggi 115) - 91-94-96–97-106-107 – 78 (soppressa) – 79 (soppressa) – 80 (soppressa) – 83 (soppressa)

F.115 P.lle 88-92-93-94-118-119-120-134-135-136

F. 116 P.lle 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-47-48-49-50-51-52.

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO 1:

Il Lotto 1 è costituito da un complesso immobiliare composto da abitazione, fienile/deposito e laboratorio, oltre alcuni appezzamenti di terreno di forme irregolari dislocati intorno e nelle prime vicinanze dei fabbricati stessi, con alcuni tratti recintati ed altri privi di recinzioni materializzate.

L'accesso all'area del Lotto 1 avviene attraverso una strada vicinale non asfaltata, ed è così composto:

Abitazione:

Trattasi di abitazione terratetto, libero su tutti i lati, dislocato su tre livelli, piano seminterrato, piano terreno e piano primo, con resede di pertinenza sul lato strada vicinale e resede a comune con il fienile/deposito. L'unità immobiliare, con struttura portante in muratura, è dotata degli impianti, elettrico, idrosanitario e riscaldamento tuttavia di quest'ultimo è presente unicamente la predisposizione essendo l'immobile sprovvisto di corpi radianti e caldaia, impianto di energia elettrica da rete ENEL e per la cucina gas fornito da bombola, di impianto idrico collegato ad una sorgente, oltre ad impianto di smaltimento liquami a subirrigazione. La finitura esterna è per la maggior parte ad intonaco non tinteggiato e cadente per diversi tratti, le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, gli infissi sono per la maggior parte in legno con vetro camera. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Il piano seminterrato è composto da due vani ripostiglio oltre piccolo w.c., posti uno di seguito all'altro con accesso dall'esterno. È presente anche un ulteriore locale di sbratto di altezza ridotta con accesso dall'esterno, quest'ultimo non presente nelle planimetrie depositate in comune, ma visibile sulla foto aerea dell'IGM del 1963 (scatto citato in seguito).

Il piano terreno è composto da cucina, soggiorno con scala di collegamento al piano primo, ed altro vano dal quale si può uscire all'esterno tramite porta finestra dotata di scalette in ferro e legno, questa porta e le scale sono state realizzata abusivamente. Sempre a piano terra è presente un locale ripostiglio al quale si accede dalla resede a comune. Esternamente è presente una ulteriore resede a livello strada.

Il piano primo, al quale si giunge tramite vano scala interno, è composto da tre camere, due bagni ed un locale guardaroba.

Deposito/fienile:

Unità immobiliare terratetto composta da piano seminterrato, piano terra e piano primo, con resede di pertinenza tergal e resede a comune con la residenza descritta precedentemente.

Nell'edificio, con struttura portante in muratura, è presente il solo impianto elettrico. La finitura esterna è con le pietre lasciate a faccia vista prive di intonaco, le pavimentazioni interne sono in gres dove presenti, mentre per la maggior parte dei vani a deposito o per il fienile la pavimentazione è mancante e costituita dal solo massetto. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

Il piano seminterrato è composto da due vani deposito entrambi dotati di accesso dall'esterno.

Il piano terra è composto da cinque vani distinti di cui uno è a uso fienile a doppio volume. Al piano terreno è presente anche una terrazza.

Il piano primo è composto da un solo locale deposito al quale si accede da ingresso con scale esterne.

Laboratorio:

Unità immobiliare di un solo piano. Nell'immobile, in muratura portante, è presente l'impianto elettrico e l'impianto idrico. La finitura esterna è con la struttura lasciata priva di intonaco, la pavimentazione è in piastrelline di gres. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

Il piano terra è composto da un unico vano con forno in muratura.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Terreni

Vari appezzamenti di terreno che circondano i fabbricati descritti. Tali terreni sono principalmente a destinazione pascolo, prato, seminativo, bosco ceduo con una superficie complessiva di circa 3 ettari. Si precisa che le particelle condotte a seminativo non sono coltivate.

LOTTO 2:

Trattasi di due capannoni agricoli, uno ad uso ovile e uno ad uso deposito, circondati da terreni di forma irregolare e non perimetrati da recinzioni. Già da ora si fa presente che lo scrivente CTU non può dare una valutazione certa sulla legittimità o illegittimità urbanistica dei due manufatti, in quanto, pur essendosi adoperato, come descritto in seguito, a ricercare con diligenza documenti certi per stabilire una data certa di costruzione, tali documenti non sono emersi.

Capannone ovile:

L'unità immobiliare è composta dal solo piano terra. Nell'edificio, con struttura portante in muratura e con la tettoia in elementi portanti in acciaio e manto in cemento amianto, non sono presenti impianti funzionanti. La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato per i due lati lunghi, è invece con paramento al grezzo per le restanti porzioni. Non sono presenti pavimentazioni interne. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

Il piano terra è composto da un vano, capannone, di grandi dimensioni al cui interno è presente un ulteriore piccolo vano. Addossati all'esterno all'edificio principale ci sono due ulteriori volumi, uno di piccole dimensioni e uno di più grandi dimensioni posto al di sotto della tettoia. Si precisa che la tettoia ed i volumi sono stati realizzati abusivamente. L'accesso al volume principale avviene da due grandi portoni carrabili. IL capannone ha anche una resede di pertinenza.

Capannone deposito:

L'unità immobiliare è composta dal solo piano terra. Nell'edificio, con struttura portante in acciaio e manto in cemento amianto, non sono presenti impianti funzionanti. La finitura esterna è con paramento al grezzo. Non sono presenti pavimentazioni interne e gli infissi sono per la maggior parte in metallo e privi della parte vetrata. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

Il piano terra è composto da un vano, capannone, di grandi dimensioni al cui interno è presente un ulteriore vano con struttura in muratura a se stante.



Terreni

Vari appezzamenti di terreno posti in diverse località che circondano i due lotti descritti. Tali terreni sono principalmente a destinazione pascolo, prato, seminativo, bosco ceduo con una superficie complessiva di circa 99 ettari.

Fa parte del Lotto una sorgente, presente nelle planimetrie della Provincia di Firenze, ubicata nella particella 87 del foglio 113, correttamente denunciata con il numero di captazione 41107.

5. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 1 – LOTTO 2

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono usati dall'esecutato e non risultano **contratti di affitto**.

6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **non risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 1.

LOTTO 2

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** vincoli sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 2, in particolare:

1) Nota del 25/03/1999 – R.P. 5458 – R.G. 9230 – Pubblico Ufficiale xxx Repertorio 173441 del 09/03/1999 –

Servitù di presa d'acqua dall'esistente pozzo e passaggio di condotte interrato sulla particella 87 del Foglio 113, in favore della particella 19 foglio 114. L'acqua erogata spetterà per la quota del 50% ciascuno rispettivamente alle due proprietà insistenti sulla particella 87 del Foglio 113 e particella 19 foglio 114. Nella stessa proporzione sono suddivise le spese di manutenzione. Si conviene inoltre che nel caso la quantità di acqua risultasse insufficiente o si esaurisse le due parti si impegnano a battere un nuovo pozzo, con spese ripartite al 50% ciascuno, nella restante proprietà del Sig. Xxx con esclusione dei resedi delle abitazioni, senza pagamento di corrispettivo.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

2) Nota del 23/02/2006 – R.P. 4309 – R.G. 8260 – Pubblico Ufficiale xxx Repertorio 10567/4195 del 12/01/2006

Servitù di attingimento d'acqua e passaggio di condotte interrate dal pozzo posto sul confine delle particelle 112 e 87 foglio 113 verso la proprietà xxx

3) Nota del 23/02/2006 – R.P. 4310 – R.G. 8261 – Pubblico Ufficiale xxx Repertorio 10567/4195 del 12/01/2006

Servitù di passaggio di condotte interrate per scarico acque reflue riguardante terreni in Borgo San Lorenzo (FI) loc. Rossetto F.113 P.lla 110 – 82, in favore di proprietà xxx

**7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPOIBILI
ALL'ACQUIRENTE:**

LOTTO 1 LOTTO 2

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 21/11/2017, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 02/12/1997 – R.P. 6228 – R.G. 31114 – Pubblico Ufficiale xxx Repertorio 271/61 del 24/11/1997 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI) – Documenti successivi correlati: 1. annotazione n. 6768 del 28/10/2008 (restrizione di beni) 2. Iscrizione n. 7765 del 10/11/2017 (rinnovamento)

Nota del 29/05/2015 – R.P. 2829 – R.G. 18345 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1251/2006 del 19/03/2006 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di separazione personale – Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI)

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Nota del 10/11/2017 – R.P. 7765 – R.G. 45795 – Pubblico Ufficiale xxx Repertorio 2714/61 del 24/11/1997 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI) - Formalità di riferimento iscrizione n. 6228 del 1997

TRASCRIZIONI CONTRO

Nota del 13/06/2014 – R.P. 13340 – R.G. 17638 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1034/2014 del 09/06/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI)

Nota del 11/12/2015 – R.P. 35959 – R.G. 48197 – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 15489 del 18/11/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI)

8. IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE:

LOTTO 1 LOTTO 2

Trattasi di immobili di unica proprietà senza parti condominiali, pertanto non risultano spese in tal senso.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

LOTTO 1:

I fabbricati facenti parte del complesso sono stati edificati all'esterno dei centri abitati, ante 01/09/1967, di remota costruzione. Difatti i tre immobili, successivamente descritti, risultano presenti al 1963 sulla foto aerea dell'istituto geografico militare nel volo del 30/07/1963 serie XXV Fotogramma 405.

Per il solo immobile ad uso residenziale dopo la data della sua costruzione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Comunicazione Art. 26 della L. 47/85- Prot. 19608 del 03/11/1998**
Opere interne e rifacimento impianto elettrico ed impianto di riscaldamento all'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione rurale.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

- **Deposito genio civile prot. N° 22732 del 01/12/1998**
Deposito al genio civile relativo al progetto di modifiche interne presentato in data 03/11/1998 prto. N° 19608.
- **Comunicazione Art. 26 della L. 47/85- Prot. 9060 del 20/08/1999**
Opere interne e rifacimento impianto elettrico ed impianto di riscaldamento all'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione rurale.

Dal confronto degli ultimi elaborati grafici, legittimanti il bene e presenti in comune, con lo stato attuale, risultano alcune difformità, in particolare:

Piano Seminterrato

- differenti altezze di due vani;
- presenza di due nicchie nel vano ripostiglio;
- diversa disposizione di un tramezzo a separazione di due vani;
- mancanza di scala di collegamento fra piano interrato e piano terra;
- apertura di una finestra;
- errata rappresentazione del gradino di ingresso al locale ripostiglio
- presenza di un locale WC con apertura di piccola non indicato nella pratica citata.

Piano terreno

- mancata rappresentazione dei muretti parapetti della scala di accesso al soggiorno dell'abitazione;
- realizzazione di vano sottoscala nel locale soggiorno;
- realizzazione di caminetto nel locale soggiorno;
- realizzazione di porta al posto della finestra nel locale pranzo e contestuale realizzazione di scala in metallo e legno per il superamento fra piano terra rialzato e corte esterna;
- realizzazione di finestra nel locale ripostiglio;
- diversa altezza interna del locale cucina che perde le caratteristiche per poter mantenere tale destinazione d'uso.

Si precisa che nel progetto citato non risulta graficizzato il locale ripostiglio presente nel piccolo volume addossato all'abitazione posto sulla sinistra per chi guarda il prospetto.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Piano primo

- realizzazione di un ringrosso della parete nel locale bagno;
- realizzazione di canna fumaria e di una nicchia in una camera da letto;
- realizzazione di finestra nel locale w.c.;
- presenza di ulteriori piccole difformità planimetriche.

Per l'immobile a destinazione d'uso **deposito/fienile** non sono presenti in comune documenti o pratiche edilizie che lo riguardino. Tuttavia, come detto, l'immobile risulta presente al 1963 sulla foto aerea dell'istituto geografico militare nel volo del 30/07/1963 serie XXV Fotogramma 405.

Da tale foto si può desumere che le volumetrie attuali siano quelle presenti alla data citata.

L'immobile pertanto si ritiene legittimo in quanto edificato all'esterno dei centri abitati in data anteriore al 01/09/1967.

Per l'immobile a destinazione d'uso **laboratorio** non sono presenti in comune documenti o pratiche edilizie che lo riguardino. Tuttavia l'immobile risulta presente al 1963 sulla foto aerea dell'istituto geografico militare nel volo del 30/07/1963 serie XXV Fotogramma 405. Da tale foto si può desumere che le volumetrie attuali sono quelle presenti alla data citata.

L'immobile pertanto si ritiene legittimo in quanto edificato all'esterno dei centri abitati in data anteriore al 01/09/1967.

Difformità sanabili con sanatoria:

Le difformità sopra riportate potranno essere legittimate attraverso la presentazione di una sanatoria edilizia e strutturale oltre ad accertamento di conformità in paesaggistica i cui costi, comprensivi di sanzioni amministrative, tecnico e costi di inoltro delle pratiche, si stimano in circa **€ 15.000,00**.

I terreni, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, sono ricadenti in zona "aree boscate" e "aree agricole".

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



LOTTO 2

Non sono presenti in comune documenti attestanti opere eseguite sugli immobili a destinazione d'uso **ovile e deposito**. Per tali immobili non è possibile stabilire con certezza se la data di costruzione risalga in data anteriore al 01/09/1967 cosa che ne avrebbe garantito la legittimità

urbanistica in quanto sarebbe stata una costruzione eseguita all'esterno dei centri abitati. Per meglio specificare la legittimità di tali immobili, essi non compaiono nel volo citato del 1963, mentre compaiono nel volo del 1975, ad eccezione dell'ampliamento della tettoia con sottostante volume realizzata in aderenza all'ovile che è avvenuta con certezza in data successiva al 01/09/1967.

Difformità non sanabili con sanatoria:

Lo scrivente tecnico, per quanto sopra esposto e certo di aver effettuato le operazioni peritali con diligenza e scrupolo in merito alla ricerca di documenti certi attestanti la data di costruzione dei capannoni riassume che:

- non sono presenti documenti presso i competenti Uffici Comunali riguardanti i due capannoni
- i due capannoni non compaiono sulla foto aerea dell'istituto geografico militare nel volo del 30/07/1963 serie XXV Fotogramma 405
- i due capannoni sono presenti nel 1975 nella foto aerea in possesso della Regione Toscana c0017_28d_386_18set1975. In tale foto si può desumere dalle sistemazioni circostanti ed dallo stato dei capannoni la mancanza di segni di un cantiere appena concluso

pertanto non può, a buona ragione, sostenere né la legittimità dei beni né la loro illegittimità.

Rimane estraneo a quanto sopraddetto la tettoia con sottostante volume in aderenza all'ovile che essendo certamente posteriore come edificazione al 1967 è illegittima urbanisticamente ed in ogni caso è soggetta a demolizione.

Per la difformità sopra riportata (demolizione tettoia e volume sottostante), si stima circa € **10.000,00** per la rimessa in pristino dei luoghi.

All'interno dei restanti terreni del Lotto 2 non sono state riscontrate, per quanto possibile verificare, costruzioni.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

I terreni, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, sono ricadenti in zona “aree boscate” e “aree agricole”.

10. VALORE DEGLI IMMOBILI:

Ai fine della valutazione immobiliare, come richiesto dal G.E., si è proceduto alla ricerca di atti pubblici di beni analoghi per collocazione e tipologia e si sono trovati atti relativi a compravendite di terreni risalenti fino al 2010, mentre le ricerche eseguite su fabbricati non hanno prodotto risultati.

Pertanto per la valutazione delle unità immobiliari si è proceduto attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

LOTTO 1:

Il Lotto 1 è costituito da un complesso edilizio composto da un **fabbricato ad uso residenziale agricolo**, un **deposito/fienile** ed un **laboratorio** con annessi resedi e terreni circostanti.

VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all’attualità.

La valutazione è stata eseguita attraverso la comparazione dei seguenti atti di compravendita:

- Atto del 28/01/2010 xxx, repertorio 104343/21424;
- Atto del 27/07/2012 xxx, repertorio 291207/30077;

Inoltre sono state prese in considerazione la tipologia dei terreni, la loro ubicazione e giacitura, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto inoltre conto del valore di mercato dei terreni nella zona, verificato tramite i Valori Agricoli Medi e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

- | | |
|--|-----------|
| • Bosco ceduo | €/mq 0,17 |
| • Pascolo/Pascolo cespugliato/Pascolo arborato | €/mq 0,13 |
| • Prato | €/mq 0,44 |
| • Seminativo | €/mq 1,04 |
| • Seminativo arborato | €/mq 1,16 |

Computo delle superfici dei terreni

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

FOGLIO 113 – CATASTO TERRENI

		mq	€/mq	valore
Part. 35	Prato	200,00	0,44	€ 88,00
	Pascolo arbor.	50,00	0,13	€ 6,50
Part. 36	Seminativo	80,00	1,04	€ 83,20
Part. 133	Seminativo	288,00	1,04	€ 299,52
Part. 135	Bosco ceduo	1217,00	0,17	€ 206,89
Part. 48	Pascolo arbor.	8.030,00	0,13	€ 1.043,90
Part. 49	Pascolo arbor.	2.140,00	0,13	€ 278,20
Part. 50	Semin arbor	10.290,00	1,16	€ 11.936,40
	Pascolo arbor.	3.300,00	0,13	€ 429,00
Part. 51	Bosco ceduo	950,00	0,17	€ 161,50
		Tot.mq 26.545,00	TOTALE	€ 14.533,11

Estensione totale dei terreni pari a 26.545 mq (02 ha – 65are - 45 ca)

Valore di mercato dei terreni del Lotto n. 1 = € 14.533,11

VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

- Appartamento €/mq 1.100,00
- Deposito/fienile €/mq 400,00
- Laboratorio €/mq 450,00

APPARTAMENTO Categoria A/3 Valore €/mq 1.100,00

Calcolo delle superfici e valori:

Piano seminterrato:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

- circa mq 65,00 per un coefficiente di riduzione di 0,30 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 19,50**
- circa 10,6 mq con altezza inferiore ad 1 m per un coefficiente di riduzione di 0,10 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 1,06**

Piano terreno:

- circa **mq 98,00** di abitazione
- circa 10,00 mq ripostiglio esterno per un coefficiente di riduzione di 0,30 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 3,0**
- circa 20,00 mq di resede esclusivo che moltiplicato per un coefficiente di riduzione di 0,05 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 1**
- metà del resede a comune complessivamente di circa 245,00 mq (attribuita per la valutazione alla residenza) per un coefficiente di riduzione di 0,05 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 6,12**

Piano primo:

- circa **mq 94,00** di abitazione

Superficie convenzionale del fabbricato compreso di resede è pari a circa mq 19,50 + 1,06 + 98,0 + 3,0 + 1,0 + 6,12 + 94,00 = 222,68 mq circa

Valore : mq 224,68 x € 1.100,00 = € **244.948,00**

DEPOSITO/FIENILE Categoria C/2 Valore €/mq 400,00

Calcolo delle superfici e valori:

Piano seminterrato:

- circa mq 29,00 di deposito

Piano terra:

- circa 60, 00 mq di fienile doppio volume considerati **90,00 mq** convenzionali;
- circa 75, 00 mq di deposito;
- circa 200,00 mq di resede esclusivo che moltiplicato per un coefficiente di riduzione di 0,05 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 10**

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

- circa 26,00 mq di terrazza esclusiva che moltiplicato per un coefficiente di riduzione di 0,30 si ha una superficie convenzionale pari a **mq 7,8**

Piano primo:

- circa 58, 00 mq di deposito;

Sup. convenzionale del fabbricato mq 29,00 + 90,00 + 75,00 + 10,00 + 7,8 + 58,00 = 269,80 mq

Valore : mq 269,80 x € 400,00 = **€107.920,00**

Laboratorio Categoria C/3 Valore €/mq 450,00

Calcolo delle superfici e valori:

Piano terra:

- circa 30, 00 mq;

Superficie convenzionale del fabbricato **mq 30,00**

Valore : mq 30,00 x € 450,00 = **€ 13.500,00**

Valore di mercato del Lotto n. 1 :

= € 14.533,11+ € 244.948,00 + € 107.920,00 + € 13.500,00 = **€ 380.901,11**

Come da richiesta del G.E. in data 8/02/2016, si indicano i valori delle particelle distinte per i due pignoramenti :

Tutti gli immobili del Lotto 1 risultano pignorati all'interno della sola procedura esecutiva R.G. 644/15.

LOTTO 2:

Trattasi di terreni di forma irregolare a varie coltivazioni sui quali insistono due capannoni per i quali come è stato già detto non è possibile dire se siano legittimi urbanisticamente, ma neanche se siano illegittimi urbanisticamente.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

VALORE DI MERCATO DEI TERRENI:

Si precisa che le qualità di alcuni terreni catastalmente individuate non sono esattamente rispondenti a quanto rilevato in sede di sopralluogo, pertanto la valutazione effettuata tiene conto della qualità rilevata ad oggi e non quella catastale.

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

La valutazione è stata eseguita attraverso la comparazione dei seguenti atti di compravendita:

- Atto del 28/01/2010 xxx, repertorio 104343/21424;
- Atto del 27/07/2012 xxx, repertorio 291207/30077;

Inoltre sono state prese in considerazione la tipologia dei terreni, la loro ubicazione e giacitura, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto inoltre conto del valore di mercato dei terreni nella zona, verificato tramite i Valori Agricoli Medi e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

Bosco ceduo	€/mq 0,17
Pascolo/Pascolo cespugliato/Pascolo arborato	€/mq 0,13
Prato	€/mq 0,44
Seminativo	€/mq 1,04
Seminativo arborato	€/mq 1,16

FOGLIO 103– CATASTO TERRENI

PARTIC.	CATEG. CATAST.	CATEGORIA RILEVATA	mq	€/mq	valore
Part. 133	Bosco ceduo		1.310,00	0,17	€ 222,70
Part. 210	seminativo	PASCOL	13.635,00	0,13	€ 1.772,55
Part. 215	Bosco ceduo		210,00	0,17	€ 35,70
Part. 216	Bosco ceduo		5,00	0,17	€ 0,85
Part. 217	Bosco ceduo		50,00	0,17	€ 8,50
		tot	mq 15.210,00	TOTALE	€ 2.040,30

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

FOGLIO 113 – CATASTO TERRENI

PARTIC.	CATEG. CATAST.	CATEGORIA RILEVATA	mq	€/mq	valore
Part. 12	pascolo arb		62.250,00	0,13	€ 8.092,50
Part. 13	pascolo arb		51.500,00	0,13	€ 6.695,00
Part. 14	pascolo arb		4.590,00	0,13	€ 596,70
Part. 15	pascolo arb		10.270,00	0,13	€ 1.335,10
Part. 28	pascolo arb		43.910,00	0,13	€ 5.708,30
Part. 29	pascolo arb		10.620,00	0,13	€ 1.380,60
Part. 30	Prato		5.690,00	0,44	€ 2.503,60
Part. 31	prato		100,00	0,44	€ 44,00
	seminat.		60,00	1,04	€ 62,40
Part. 38	pascolo arb		86.240,00	0,13	€ 11.211,20
Part. 39	AA prato		300,00	0,44	€ 132,00
	AB semin arb		3.050,00	1,16	€ 3.538,00
Part. 40	Pascolo arb		1.450,00	0,13	€ 188,50
Part. 41	semin arb		6.080,00	1,16	€ 7.052,80
	pascolo arb		700,00	0,13	€ 91,00
Part. 42	seminativo		2.220,00	1,04	€ 2.308,80
Part. 59	AA prato		800,00	0,44	€ 352,00
	AB semin arb		11.650,00	1,16	€ 13.514,00
Part. 61	Pascolo arb	BOSCO	600,00	0,17	102,00
Part. 62	Pascolo arb	BOSCO	16.180,00	0,17	2.750,60
Part. 63	Pascolo arb	BOSCO	1.960,00	0,17	333,20
Part. 64	AA prato	BOSCO	400,00	0,17	68,00
	AB vigneto	BOSCO	80,00	0,17	13,60
Part. 66	Pascolo arb	BOSCO	2.610,00	0,17	443,70
Part. 67	Pascolo arb	BOSCO	4.220,00	0,17	717,40
Part. 69	Semin arbor		30.840,00	1,16	€ 35.774,40
Part. 70	Bosco ceduo		1.330,00	0,17	€ 226,10
Part. 72	seminativo		6.610,00	1,04	€ 6.874,40
Part. 73	Semin arbor		5.220,00	1,16	€ 6.055,20
Part. 74	Semin arbor		5.220,00	1,16	€ 6.055,20
Part. 82	Bosco ceduo		590,00	0,17	€ 100,30

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 87	seminativo	5.790,00	1,04	€ 6.021,60
Part. 91	Bosco ceduo	160,00	0,17	€ 27,20
Part. 94	Semin arbor	2.310,00	1,16	€ 2.679,60
Part. 96	AA prato	900,00	0,44	€ 396,00
	AB pascolo	80,00	0,13	€ 10,40
Part. 97	Area rurale	30,00	0,13	€ 3,90
Part. 106	Semin arbor	2.000,00	1,16	€ 2.320,00
Part. 107	Bosco ceduo	500,00	0,17	€ 85,00
Part. 37	pascolo arbor.	690,00	0,13	€ 89,70
Part. 129	Semin arbor	11.363,00	1,16	€ 13.181,08
Part. 16	Semin arbor	6.920,00	1,16	€ 8.027,20
Part. 108	Semin arbor	2.300,00	1,16	€ 2.668,00
Part. 110	Semin arbor	3.250,00	1,16	€ 3.770,00
Part. 112	Semin arbor	4.530,00	1,16	€ 5.254,80
Part. 115	Semin arbor	80,00	1,16	€ 92,80
		Tot.	mq 418.243,00	TOTALE € 168.947,88

FOGLIO 114 – CATASTO TERRENI

PARTIC.	CATEG. CATAST.	CATEGORIA RILEVATA	mq	€/mq	valore
Part. 38	AA pascolo arb		3.900,00	0,13	€ 507,00
	AB seminativo	BOSCO	5.600,00	0,17	952,00
Part. 39	Pascolo arb	BOSCO	6.890,00	0,17	1.171,30
Part. 40	Pascolo arb	BOSCO	2.300,00	0,17	391,00
Part. 41	Pascolo arb		1.410,00	0,13	€ 183,30
		tot	mq 20.100,00	TOTALE	€ 3.204,60

FOGLIO 115 – CATASTO TERRENI

PARTIC.	CATEG. CATAST.	CATEGORIA RILEVATA	mq	€/mq	valore
Part. 39	Semin arbor		13.900,00	1,16	€ 16.124,00
Part. 67	Pascolo arb	BOSCO	8.780,00	0,17	1.492,60
Part. 68	seminativo		18.010,00	1,04	€ 18.730,40
Part. 88	Pascolo arb	BOSCO	19.230,00	0,17	3.269,10
Part. 90	Bosco ceduo		310,00	0,17	€ 52,70

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 91	Semin arbor		8.290,00	1,16	€ 9.616,40
Part. 92	Semin arbor		8.180,00	1,16	€ 9.488,80
Part. 93	Pascolo arb	BOSCO	2.100,00	0,17	357,00
Part. 94	Pascolo arb	BOSCO	6.990,00	0,17	1.188,30
Part. 95	Pascolo arb	BOSCO	34.960,00	0,17	5.943,20
Part. 96	Pascolo arb	BOSCO	14.800,00	0,17	2.516,00
Part. 97	Pascolo arb	BOSCO	17.740,00	0,17	3.015,80
Part. 118	AA Prato		10.000,00	0,44	€ 4.400,00
	AB seminativo	BOSCO	2.060,00	0,17	350,20
Part. 119	Pascolo arb	BOSCO	40.840,00	0,17	6.942,80
Part. 120	Pascolo arb	BOSCO	3.050,00	0,17	518,50
Part. 121	Pascolo arb	BOSCO	62.020,00	0,17	10.543,40
Part. 122	Pascolo arb	BOSCO	1.750,00	0,17	297,50
Part. 123	Bosco ceduo		1.420,00	0,17	241,40
Part. 134	Pascolo arb	BOSCO	43.410,00	0,17	7379,70
Part. 135	Pascolo arb	BOSCO	20.440,00	0,17	3.474,80
Part. 136	Pascolo arb	BOSCO	1.700,00	0,17	289,00
Part. 139	Pascolo arb	BOSCO	11.500,00	0,17	1.955,00
Part. 140	Pascolo arb	BOSCO	6.060,00	0,17	1.030,20
Part. 238	seminativo	PASCOLO	24.110,00	0,13	3.134,30
		tot	mq 381.650,00	TOTALE	€ 112.351,10

FOGLIO 116 – CATASTO TERRENI

PARTIC.	CATEG. CATAST.	CATEGORIA RILEVATA	mq	€/mq	valore
Part. 1	Pascolo arb		12.360,00	0,13	€ 1.606,80
Part. 2	Semin arbor		10.880,00	1,16	€ 12.620,80
Part. 3	Bosco ceduo		450,00	0,17	€ 76,50
Part. 4	AA Prato		1.300,00	0,44	€ 572,00
	AB seminativo		570,00	1,04	€ 592,80
Part. 5	seminativo		9.390,00	1,04	€ 9.765,60
Part. 6	AA Prato		900,00	0,44	€ 396,00

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

	AB semin arbor		9.600,00	1,16	€ 11.136,00
Part. 7	Pascolo arb	BOSCO	6.970,00	0,17	1.184,90
Part. 8	Prato	BOSCO	2.420,00	0,17	411,40
Part. 9	Pascolo arb	BOSCO	37.890,00	0,17	6441,30
Part. 10	Pascolo arb		3.190,00	0,13	€ 414,70
Part. 47	Seminativo		5.190,00	1,04	€ 5.397,60
Part. 48	Prato		9.950,00	0,44	€ 4.378,00
Part. 49	Pascolo arb	BOSCO	31.270,00	0,17	5.315,90
Part. 50	Bosco ceduo		6.870,00	0,17	€ 1.167,90
Part. 51	Bosco ceduo		5.480,00	0,17	€ 931,60
Part. 52	Prato	BOSCO	2.080,00	0,17	353,60
		tot	156.760,00	TOTALE	€ 62.763,40

Estensione totale dei terreni pari a

15.210,00+418.243,00+20.100,00+381.650,00+156.760,00 = **991.963 mq (99 ha – 19are - 63 ca)**

Valore di mercato dei terreni

Lotto n. 2 = € 2.040,30+168.947,88+3.204,60+112.351,10+62.736,40 = € **350.440,28**

Come da richiesta del G.E. in data 8/02/2016, si indicano i valori delle particelle distinte per i due pignoramenti :

Pignoramento R.G. 420/14

Foglio 103, Particelle :

- 133 – 210 – 215 – 216 – 217 Valore € 2.040,30

Foglio 113, Particelle :

- 72 Valore € 6.874,40

Foglio 114, Particelle :

- 38 – 39 – 40 – 41 Valore € 3.204,60

Foglio 115, Particelle :

- 39 – 67 – 68 – 90 – 91 – 95 – 96 - 121 – 97 -122 – 123 – 139 – 140 – 238 Valore € 35.527,80

Totale procedura 420/14 = € 47.647,10

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Pignoramento R.G. 644/15

Le residue particelle presenti nel Lotto 2 ricadono tutte nel pignoramento R.G. 644/15

Totale procedura 644/15 = € 302.793,18

VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI

Per quanto esposto in precedenza, si attribuisce un valore ai fabbricati in considerazione che non è dimostrata la loro legittimità urbanistica e che pertanto su di essi sono eseguibili solo opere di manutenzione ordinaria.

FOGLIO 113 – CATASTO FABBRICATI

Part. 127	-	Cat. C2	Classe 2	Cons. 407 mq	150 €/mq	Loc. S. Cresci snc, P.T.	Rend. €1.156,09
Part. 128	-	Cat. C6	Classe 2	Cons. 470 mq	150 €/mq	Loc. S. Cresci snc, P.T.	Rend. €1.140,85

Valore : mq (407,00 + 470,00) x € 150,00 = **€128.550,00**

Come da richiesta del G.E. in data 8/02/2016, si indicano i valori delle particelle distinte per i due pignoramenti :

I due fabbricati risultano ricadenti nel pignoramento R.G.. 420/14.

Valore di mercato del Lotto n. 2 = € 350.440,28 + € 128.550,00 = € 478.990,28

11. PREZZO BASA D'ASTA:

LOTTO 1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 342.811,00 che, detratte di ulteriori € 15.000,00 per difformità edilizie si arriva alla cifra di € 327.811,00 arrotondata ad **€ 328.000,00 = (trecentoventottomila/00).**

LOTTO 2

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 431.091,25 che, detratte di ulteriori € 10.000,00 per difformità edilizie si arriva alla cifra di € 421.091,25 arrotondata ad **€ 420.000,00 = quattrocentoventimila/00).**

12. APPETIBILITA' SUL MERCATO:

I due lotti formati nella presente perizia, visto la zona ove sono ubicati, a circa 4 km di distanza dal centro abitato, viste le caratteristiche della zona del Mugello non particolarmente favorevoli alla produzione di colture, visto che la viabilità per raggiungere i fabbricati è in parte sterrata, si ritiene che i due lotti abbiano una appetibilità media sul mercato.

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO:

Per le caratteristiche del compendio pignorato si è ritenuto procedere alla suddivisione in Lotti per rendere più appetibile sul mercato l'aggiudicazione dell'asta. Pertanto si è proceduto alla formazione dei due Lotti sopra esposti.

9)BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Lotto 1, Lotto 2

Ai sensi delle normative vigenti, essendo gli immobili di proprietà di soggetti privati, non sono soggetto ad aliquota I.V.A.. Pertanto, l'acquirente sarà soggetto all'imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

LOTTO 1:

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 113 – CATASTO FABBRICATI

Part. 131	--	Cat. C/3	Cl. 2	Cons. 22 mq	Loc. San Cresci	Rend. € 73,29
Part. 132	sub 1	Cat. A/3	Cl. 2	Cons. 8 vani	Loc. San Cresci	Rend. € 516,46
Part. 132	sub 2	Cat. C/2	Cl. 2	Cons. 170 mq	Loc. San Cresci	Rend. € 482,89

E' inoltre compreso nel Lotto il Bene Comune non Censibile riferito alle unità immobiliari della particella 132, in particolare il piazzale a comune dei subalterni 1 e 2 come meglio riportati nell'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Terreni :

Al C.T. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 113 – CATASTO TERRENI

Part. 35	AA prato	Classe 2	Sup. 02(are) 00(ca)	R. D. € 0,46	R. A. € 0,46
	AB pasc. arbor.	Classe 3	Sup. 00(are) 50(ca)	R. D. € 0,01	R. A. € 0,01
Part. 36	seminativo	Classe 4	Sup. 00(are) 80(ca)	R. D. € 0,14	R. A. € 0,14
Part. 133	seminativo	Classe 5	Sup. 02(are) 88(ca)	R. D. € 0,22	R. A. € 0,30
Part. 135	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 12(are) 17(ca)	R. D. € 0,69	R. A. € 0,19
Part. 48	Pascolo arbor.	Classe 2	Sup. 80(are) 30(ca)	R. D. €4,15	R. A. € 1,66
Part. 49	Pascolo arbor.	Classe 2	Sup. 21(are) 40(ca)	R. D. €1,11	R. A. € 0,44
Part. 50	AA semin arbor	Classe 3	Sup.01(ha) 02(are) 90(ca)	R. D. €39,86	R. A. € 29,23
	AB pasc. arbor.	Classe 2	Sup. 33(are) 00(ca)	R. D. €1,70	R. A. € 0,68
Part. 51	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 09(are) 50(ca)	R. D. €0,54	R. A. € 0,15

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Possesso:

I beni oggetto del pignoramento e facenti parte del Lotto 1 sono di proprietà di 1/1 dell'esecutato.

Prezzo a base d'asta:

Il prezzo a base d'asta è stimato in € **328.000,00** (trecentoventottomila/00)

LOTTO 2:

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 113 – CATASTO FABBRICATI

Part. 127	----	Cat. C2	Classe 2	Cons. 407 mq	----	Loc. S. Cresci SNC, P.T.	Rend. €1.156,09
Part. 128	----	Cat. C6	Classe 2	Cons. 470 mq	----	Loc. S. Cresci SNC, P.T.	Rend. €1.140,85

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Terreni :

Al C.T. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 103– CATASTO TERRENI

Part. 133	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 13(are) 10(ca)	R. D.€ 0,41	R. A. € 0,20
Part. 210	seminativo	Classe 4	Sup. 1(ha) 36(are) 35(ca)	R. D.€ 24,65	R. A. € 24,65
Part. 215	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 02(are) 10(ca)	R. D.€ 0,12	R. A. € 0,03
Part. 216	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 00(are) 05(ca)	R. D.€ 0,01	R. A. € 0,01
Part. 217	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 00(are) 50(ca)	R. D.€ 0,03	R. A. € 0,01

FOGLIO 113 – CATASTO TERRENI

Part. 12	pascolo arb	Classe 2	Sup. 06(ha) 22(are) 50(ca)	R. D. € 32,15	R. A. € 12,86
-----------------	-------------	----------	----------------------------	---------------	---------------

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 13	pascolo arb	Classe 2	Sup. 05(ha) 15(are) 00(ca)	R. D. € 26,60	R. A. € 10,64
Part. 14	pascolo arb	Classe 2	Sup. 45(are) 90(ca)	R. D. € 2,37	R. A. € 0,95
Part. 15	pascolo arb	Classe 2	Sup. 01(ha) 02(are) 70(ca)	R. D. € 5,30	R. A. € 2,12
Part. 28	pascolo arb	Classe 2	Sup. 04(ha) 39(are) 10(ca)	R. D. € 22,68	R. A. € 9,07
Part. 29	pascolo arb	Classe 2	Sup. 01(ha) 06(are) 20(ca)	R. D. € 5,48	R. A. € 2,19
Part. 30	Prato	Classe 2	Sup. 56(are) 90(ca)	R. D. € 13,22	R. A. € 13,22
Part. 31	AA prato AB semin. arb	Classe 2 Classe 5	Sup. 01(are) 00(ca) Sup. 00(are) 60(ca)	R. D. € 0,23 R. D. € 0,05	R. A. € 0,23 R. A. € 0,06
Part. 38	pascolo arb	Classe 2	Sup. 08(ha) 62(are) 40(ca)	R. D. € 44,54	R. A. € 17,82
Part. 39	AA prato AB semin arb	Classe 2 Classe 4	Sup. 03(are) 00(ca) Sup. 30(are) 50(ca)	R. D. € 0,70 R. D. € 5,51	R. A. € 0,70 R. A. € 4,73
Part. 40	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 14(are) 50(ca)	R. D. € 0,75	R. A. € 0,30
Part. 41	AA semin arb AB pasc. arb	Classe 4 Classe 2	Sup. 60(are) 80(ca) Sup. 07(are) 00(ca)	R. D. € 10,99 R. D. € 0,36	R. A. € 9,42 R. A. € 0,14
Part. 42	seminativo	Classe 4	Sup. 22(are) 20(ca)	R. D. € 4,01	R. A. € 4,01
Part. 59	AA prato AB semin arb	Classe 2 Classe 4	Sup. 08(are) 00(ca) Sup. 01(ha) 16(are) 50(ca)	R. D. € 1,86 R. D. € 21,06	R. A. € 1,86 R. A. € 18,05
Part. 61	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 06(are) 00(ca)	R. D. € 0,31	R. A. € 0,12
Part. 62	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 01(ha) 61(are) 80(ca)	R. D. € 8,36	R. A. € 3,34
Part. 63	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 19(are) 60(ca)	R. D. € 1,01	R. A. € 0,40
Part. 64	AA prato AB vigneto	Classe 2 Classe 3	Sup. 04(are) 00(ca) Sup. 00(are) 80(ca)	R. D. € 0,93 R. D. € 0,14	R. A. € 0,93 R. A. € 0,17
Part. 66	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 26(are) 10(ca)	R. D. € 1,35	R. A. € 0,54
Part. 67	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 42(are) 20(ca)	R. D. € 2,18	R. A. € 0,87
Part. 69	Semin arbor	Classe 3	Sup. 3(ha) 08(are) 40(ca)	R. D. € 119,46	R. A. € 87,60
Part. 70	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 13(are) 30(ca)	R. D. € 0,76	R. A. € 0,21
Part. 72	AA semin.	Classe 3	Sup. 66(are) 10(ca)	R. D. € 25,60	R. A. € 23,90
Part. 73	AB semin arb	Classe 3	Sup. 52(are) 20(ca)	R. D. € 20,22	R. A. € 14,83
Part. 74	Semin arbor	Classe 4	Sup. 52(are) 20(ca)	R. D. € 9,44	R. A. € 8,09
Part. 82	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 05(are) 90(ca)	R. D. € 0,34	R. A. € 0,09
Part. 87	seminativo	Classe 4	Sup. 57(are) 90(ca)	R. D. € 10,47	R. A. € 10,47
Part. 91	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 01(are) 60(ca)	R. D. € 0,09	R. A. € 0,02
Part. 94	Semin arbor	Classe 4	Sup. 23(are) 10(ca)	R. D. € 4,18	R. A. € 3,58
Part. 96	AA prato	Classe 2	Sup. 09(are) 00(ca)	R. D. € 2,09	R. A. € 2,09

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

	AB pascolo	Classe 2	Sup. 00(are) 80(ca)	R. D. €0,04	R. A. €0,02
Part. 97	Area rurale	-----	Sup. 00(are) 30(ca)	-----	-----
Part. 106	Semin arbor	Classe 3	Sup. 20(are) 00(ca)	R. D.€7,75	R. A. €5,68
Part. 107	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 05(are) 00(ca)	R. D.€0,28	R. A. €0,08
Part. 37	pascolo arbor.	Classe 3	Sup. 06(are) 90(ca)	R. D. €0,18	R. A. € 0,07
Part. 129	Semin arbor	Classe 4	Sup. 01(ha) 13(are) 63(ca)	R. D. € 20,54	R. A. € 17,61
Part. 16	Semin arbor	Classe 4	Sup. 69(are) 20(ca)	R. D.€12,51	R. A. €10,72
Part. 108	Semin arbor	Classe 3	Sup. 23(are) 00(ca)	R. D.€ 8,91	R. A. € 6,53
Part. 110	Semin arbor	Classe 3	Sup. 32(are) 50(ca)	R. D.€12,59	R. A. € 9,23
Part. 112	Semin arbor	Classe 3	Sup. 45(are) 30(ca)	R. D.€17,57	R. A. € 12,87
Part. 115	Semin arbor	Classe 3	Sup. 00(are) 80(ca)	R. D.€ 0,31	R. A. € 0,23

FOGLIO 114 – CATASTO TERRENI

Part. 38	AA pasc. arb.	Classe 1	Sup. 39(are) 00(ca)	R. D. €3,02	R. A. €1,41
	AB seminat.	Classe 3	Sup. 56(are) 00(ca)	R. D. €21,69	R. A. €20,25
Part. 39	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 68(are) 90(ca)	R. D.€5,34	R. A. €2,49
Part. 40	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 23(are) 00(ca)	R. D.€1,78	R. A. €0,83
Part. 41	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 14(are) 10(ca)	R. D.€1,09	R. A. €0,51

FOGLIO 115 – CATASTO TERRENI

Part. 39	Semin arbor	Classe 3	Sup. 1(ha) 39(are) 00(ca)	R. D.€53,84	R. A. €39,48
Part. 67	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 87(are) 80(ca)	R. D.€6,80	R. A. €3,17
Part. 68	seminativo	Classe 4	Sup. 1(ha) 80(are) 10(ca)	R. D.€32,55	R. A. €32,55
Part. 88	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 92(are) 30(ca)	R. D.€14,90	R. A. €6,95
Part. 90	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 03(are) 10(ca)	R. D.€0,18	R. A. €0,05
Part. 91	Semin arbor	Classe 3	Sup. 82(are) 90(ca)	R. D.€32,11	R. A. €23,55
Part. 92	Semin arbor	Classe 3	Sup. 81(are) 80(ca)	R. D. €31,68	R. A. €23,24
Part. 93	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 21(are) 00(ca)	R. D. € 1,63	R. A. € 0,76
Part. 94	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 69(are) 90(ca)	R. D.€5,42	R. A. €2,53
Part. 95	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 3(ha) 49(are) 60(ca)	R. D.€27,08	R. A. €12,64
Part. 96	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 48(are) 00(ca)	R. D.€11,47	R. A. €5,35
Part. 97	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 77(are) 40(ca)	R. D.€13,74	R. A. €6,41
Part. 118	AA Prato	Classe2	Sup. 1 (ha) 00(are) 00(ca)	R. D.€23,24	R. A. €23,24
	AB seminat.	Classe 4	Sup. 20(are) 60(ca)	R. D.€3,72	R. A. €3,72

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Part. 119	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 4(ha) 08(are) 40(ca)	R. D.€31,64	R. A. €14,76
Part. 120	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 30(are) 50(ca)	R. D.€2,36	R. A. €1,10
Part. 121	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 6(ha) 20(are) 20(ca)	R. D.€48,05	R. A. €22,42
Part. 122	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 17(are) 50(ca)	R. D.€1,36	R. A. €0,63
Part. 123	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 14(are) 20(ca)	R. D.€1,36	R. A. €0,63
Part. 134	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 4(ha) 34(are) 10(ca)	R. D.€33,63	R. A. €15,69
Part. 135	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 2(ha) 04(are) 40(ca)	R. D.€15,83	R. A. €7,39
Part. 136	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 17(are) 00(ca)	R. D.€1,32	R. A. €0,61
Part. 139	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 15(are) 00(ca)	R. D.€8,91	R. A. €4,16
Part. 140	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 60(are) 60(ca)	R. D.€4,69	R. A. €2,19
Part. 238	seminativo	Classe 4	Sup. 2(ha) 41(are) 10(ca)	R. D.€43,58	R. A. €43,58

FOGLIO 116 – CATASTO TERRENI

Part. 1	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 1(ha) 23(are) 60(ca)	R. D.€9,58	R. A. €4,47
Part. 2	Semin arbor	Classe 3	Sup. 1(ha) 08(are) 80(ca)	R. D.€42,14	R. A. €30,90
Part. 3	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 04(are) 50(ca)	R. D.€0,26	R. A. €0,07
Part. 4	AA Prato AB seminat.	Classe2 Classe 4	Sup. 13(are) 00(ca) Sup. 05(are) 70(ca)	R. D.€3,02 R. D.€1,03	R. A. €3,02 R. A. €1,03
Part. 5	seminativo	Classe 4	Sup. 93(are) 90(ca)	R. D.€16,97	R. A. €16,97
Part. 6	AA Prato AB sem. arb.	Classe2 Classe 4	Sup. 09(are) 00(ca) Sup. 96(are) 00(ca)	R. D.€2,09 R. D.€17,35	R. A. €2,09 R. A. €14,87
Part. 7	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 69(are) 70(ca)	R. D.€5,40	R. A. €2,52
Part. 8	Prato	Classe 2	Sup. 24(are) 20(ca)	R. D.€5,62	R. A. €5,62
Part. 9	Pascolo arb	Classe 2	Sup. 3(ha) 78(are) 90(ca)	R. D.€19,57	R. A. €7,83
Part. 10	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 31(are) 90(ca)	R. D.€2,47	R. A. €1,15
Part. 47	Seminativo	Classe 4	Sup. 51(are) 90(ca)	R. D.€9,38	R. A. €9,38
Part. 48	Prato	Classe 2	Sup. 99(are) 50(ca)	R. D.€23,12	R. A. €23,12
Part. 49	Pascolo arb	Classe 1	Sup. 3(ha) 12(are) 70(ca)	R. D.€24,22	R. A. €11,30
Part. 50	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 68(are) 70(ca)	R. D.€2,13	R. A. €1,06
Part. 51	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 54(are) 80(ca)	R. D.€1,70	R. A. €0,85
Part. 52	Prato	Classe 2	Sup. 20(are) 80(ca)	R. D.€4,83	R. A. €4,83

La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Possesso:

I beni oggetto del pignoramento e facenti parte del Lotto 2 sono di proprietà dell'esecutato.

Prezzo a base d'asta:

Il prezzo a base d'asta è stimato in **€420.000,00 (quattrocentoventimila/00)**

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Allegati:

- 1) Visure catastali, Lotto 1 – 2 ;
- 2) Planimetrie catastali, Lotto 1 – 2 ;
- 3) Estratto di mappa, Lotto 1 – 2 ;
- 4) Documentazione fotografica Lotto 1 – 2;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1 -2;
- 6) Certificato stato di famiglia;
- 7) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 8) Verbale di sopralluogo;
- 9) Tabella riepilogativa Lotto 1 – 2

Firenze, lì 25 gennaio 2018

Il C.T.U.
Geom. Andrea Ciubini

