

Tribunale di Firenze Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
Giudice di Esecuzione Dott.sa Laura D'Amelio

PERIZIA DEFINITIVA de: LOTTO 1 e LOTTO 2 RIUNITE

Oggetto: esecuzione immobiliare **proc. n. 298 /2019 R.G.** promosso da
UNICREDIT s.p.a. e per essa DOBANK s.p.a. (già UCCMB s.p.a.)

contro

XX XX

+

n. 392/2019 RGE promosso da

BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO S.C.

contro **Xx xx** e **Xx xx**

+

n. 522/2019 RGE promosso da

CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

contro **Xx xx**

INTERVENUTI

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (cf 13756881002)

contro Xx xx

INTESA SANXX PROVVIS S.P.A.

contro Xx xx

Prossima Udienza 09/02/2021

Arch. Anna Guerzoni

Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 Firenze

tel 055 22 04 38 – 333 4022411- mail: info@xxguerzoni.com

xx.guerzoni@pec.architettifirenze.it - sito web: xxguerzoni.com

Firenze, Febbraio 2021

RELAZIONE

La sottoscritta architetto Xx Guerzoni, nata a Crevalcore (BO) il 6 marzo 1950, residente a Firenze, via dell'Anconella n° 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il n° 3919, è stata nominata C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.sa Laura D'Amelio in data 31/07/2019, per il proc. n. **298/2019** R.G., promosso da **Unicredit s.p.a.** (c.f. 00348170101) e per essa Dobank s.p.a. (già UCCMB s.p.a.) contro Xx xx e unità negoziale nel Comune di Campi Bisenzio (FI) al F. 16 **p. 418 sub.500** cat. A/2.

In data 26/02/2020, è stata incaricata per C.T.U. del procedimento riunito n. **392/2019** RG promosso da **Banca Alta Toscana** Credito Cooperativo S.C (c.f.00138580477), contro Xx xx e Xx xx. Contro n.1: Xx xx per l'unità negoziale nel Comune di Campi Bisenzio (FI) al F. 16 **p. 418 sub.500** cat. A/2, p. 418 **sub. 507**-cat. F/1, p.418 **sub. 503** cat. C/6; contro n.2: Xx xx per l'unità negoziale nel Comune di Campi Bisenzio (FI) al F. 16 **p. 418 sub.502** cat. A/2, p.418 **sub. 505** cat. C/6;

e del procedimento, riunito al n. 298/2019 rg, n. **522/2019** RG. promosso da **Chiantibanca** - Credito Cooperativo - Societa' Cooperativa (cf 01292880521), contro Xx xx per l'unità negoziale nel Comune di Campi Bisenzio (FI) al F. 16 **p. 418 sub.502** cat. A/2, p.418 **sub. 505** cat. C/6.

Per l'Esecuzione Immobiliare n. 298/2019 r.g, relativamente all'appartamento sito in Via Arrigo Boito n.95, p T, Foglio 16, p. 418,- sub 505, è stata depositata la relativa Perizia il giorno 21/02/20.

Relativamente ai beni siti in Via Arrigo Boito n.93, p T, Foglio 16, p. 418,- sub 502 e sub 505,(E. I. n. 392/2019 e n. 522/2019r.g) è stata depositata la relativa Perizia il giorno 22/12/20, con integrazione del 20/01/21 .

Per una migliore lettura della C.T.U. dei 2 Lotti, le relazioni già presentate si riuniscono in una unica, che va a sostituire le precedenti depositate. Inoltre, nella presente, saranno oggetto di distinta perizia i due posti auto scoperti.

I due beni (appartamento e posto auto scoperto), oggetto della perizia dei 2 singoli Lotti, hanno una parte della propria storia e caratteristiche uguali.

Perciò, rispondendo ai quesiti posti dal Giudice, molti di questi sono stati svolti in un solo capitolo, per non eccedere in troppe ripetizioni. Là dove le specifiche sono proprie del singolo bene, si è fatto precedere lo svolgimento da un titolo identificativo.

.....

LOTTO 1:
Campi Bisenzio (FI) -F. 16
BENE 1) appartamento p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1
BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Esecuzione Immobiliare **proc. n. 298 /2019** r.g. promosso da
UNICREDIT s.p.a. e per essa DOBANK s.p.a. (già UCCMB s.p.a.)
contro Xx xx

Esecuzione Immobiliare **n. 392/2019** rge promosso da
BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO S.C.
contro **XX XX**

RELAZIONE E PERIZIA

PREMESSA

BENE 1) appartamento p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

Il giorno 19 agosto 2019 si è dato inizio alle operazioni peritali in merito al procedimento promosso da Unicredit s.p.a. con invio a mezzo raccomandate A/R e comunicazioni per via telematica alle parti e all'istituto ISVEG (**allegato 1- invio raccomandate, mails e pec**).

Il giorno 18 settembre 2019, venerdì, alle ore 14,30, presso l'edificio in via Arrigo Boito n. 95 piano terra a Campi Bisenzio (FI) di proprietà Xx xx, è stato svolto il sopralluogo insieme al rappresentante Isveg (**allegato 2 Verbale di sopralluogo n. 1**), sono state scattate le fotografie per la documentazione e svolto il rilievo geometrico dell'immobile.

Il giorno 26/12/2019, alle ore 10,30, è stato svolto un secondo sopralluogo per la rilevazione dei beni F16 p.418 sub 509 e 510, locali tecnici BCNC, sono state prese misurazioni e scattate foto per la documentazione fotografica (allegato 2 - Verbale di sopralluogo n. 2).

Sono state riscontrate le formalità a tutto il giorno 12/02/2020 (allegato 3), presso L'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, al fine di una verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni.

L'istituto Isveg ha fornito la dichiarazione di non aver instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in quanto l'affittuario versa regolarmente il canone. (allegato 13)

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Il giorno 06/07/2020 si è dato inizio alle operazioni peritali in merito al procedimento con riunione dei suddetti procedimenti con studio degli atti. Sono state inviate le comunicazioni di inizio a mezzo raccomandate A/R e per via telematica alle parti e all'istituto ISVEG (allegato 1- invio raccomandate, mails e pec) . Il giorno 07 settembre 2020, alle ore 9,30, presso l'edificio in via Arrigo Boito n. 93, piano primo e p. terra a Campi Bisenzio (FI) di proprietà della Signora Xx xx, è stato svolto il **sopralluogo** per la documentazione, insieme al rappresentante Isveg (allegato 2 Verbale di sopralluogo), e svolto il rilievo geometrico.

In riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione,
dichiara quanto segue.

QUESITO N.1 - 1A - IDENTIFICAZIONE dei beni oggetto di pignoramento

BENE 1) Campi Bisenzio F. 16 appart. p.418 sub.500

e p. 418 sub. 507-cat. F/1

I beni immobili sono i seguenti:

Porzione di fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito n. 95 (*1), piano terra a Campi Bisenzio (FI).

e precisamente:

Civile abitazione posto al Piano Terra, a destra guardando la facciata, con ingresso dalla pubblica via alla corte, resede esclusivo, quindi dal portoncino si accede all'appartamento composto da vano soggiorno/cucina, camera, bagno e disimpegno; oltre parti comuni del fabbricato; tra cui, fa parte del bene un'**area urbana**, piccola superficie di mq 7, che si trova sul fondo di via Boito nella zona stradale.

NCEU Catasto fabbricati: via Arrigo Boito n. 93 (*1), PT - Campi Bisenzio (FI)

F. 16 p.418 sub 500-vani 3 (*2) (allegato 4)

Proprietà:

Xx xx, (C.F. XX XX) nato a Xx xx il 30/07/1952, proprietà per 1/1.

Risulta iscritto all'anagrafe all'indirizzo: residente a Sesto Fiorentino (FI), Viale Palmiro Togliatti n°. 186 interno 10.

Coniugato con Xx xx in regime di separazione dei beni, atto reg. a Prato il 29/04/88 al n. 1814, ai fini della L. 47/85. (allegato 7)

NOTA:

(*1) La visura catastale e, di conseguenza, l'Atto di Pignoramento erroneamente indicano l'appartamento al civico 93: l'accatastamento deve essere aggiornato con la corretta intestazione: Via Arrigo Boito n. **civico 95**. Vedi (allegato 6) Vedi: Certificato Residenza in via Boito 95, di Xx Giuliana.

(*2) Fanno parte del bene i subalterni 506, 509 e 510 della particella 418, F. 16, descritti al NCEU Catasto fabbricati come "resede a comune" e "locale tecnico a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16", oltre il subalterno 507 area urbana (allegato 4e). Questi subalterni sono esclusi dal Pignoramento Unicredit s.p.a., colpito dal Pignoramento di Banca Alta Toscana Credito Cooperativo s.c.

1B - CONFINANO:

Via Arrigo Boito, proprietà Xx xx, A PT, proprietà Xx xx, proprietà Xx xx, parti condominiali, salvo se altri.

1C - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

BENE 1) Campi Bisenzio F. 16 appart. p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

Unità immobiliare ad uso residenziale NCEU Catasto fabbricati

Sezione urbana Comune B507 Campi Bisenzio (FI)

via Arrigo Boito n. 93 (*) - P.T. Campi Bisenzio (FI)

Proprietà:

Xx xx, (C.F. XX XX) nato a Xx xx il 30/07/1952, proprietà per 1/1.

(allegato 4)

F. 16 p.418 sub 500

-ex sub 9, 10, 11 - ex schede 73574 -73575 -73576 del 1989 – -già p. 418 subb 3, 4, 6 – p.420

Categoria A/2, classe 5, vani 3

Superficie catastale totale mq 58, totale escluso aree scoperte mq 54;

rendita catastale € 356,36. (allegato 4c)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità dal 06/07/06 al 09/11/15 F. 16 p.418, sub. 500 cat. A/2, classe 5, vani 3 rendita catastale € 356,36.

Variazione nel classamento del 06/07/06 prot. n.F10140040 in atti 06/07/06 – Variazione classamento (n. 14347.1/2006).

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Variazione del 06/07/05 prot. n.F10163211 in atti 06/07/05 – Variazione per frazionamento e fusione (n. 14746.1/2005).

(*) **NOTA:** La visura catastale indica erroneamente l'appartamento al civico 93: l'accatastamento deve essere aggiornato con la corretta intestazione: Via Arrigo Boito n. **civico 95**.

.....

SUBALTERNI A COMUNE di F. 16 particella 418, sub. 500

Sub. 506: resede a comune; Bene Comune Non Censibile ai sub. 500, 501, 503, 504 e 505.

Sub. 509: locale tecnico a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16.

Sub. 510: locale tecnico a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16.

Sub. 507: Area Urbana di mq 7; ex Catasto Terreni F 16 p. 418 sub 9; ex F 16 p. 418 sub 10; ex F 16 p. 418 sub 11. (allegato 4d)

L'Area Urbana al F. 16 particella 418, Sub. 507, di mq 7; Variazione del 06/07/05 prot. n.F10163211 in atti 06/07/05 – Variazione per frazionamento e fusione (n. 14746.1/2005).

Deriva:

ex Catasto Terreni F 16 p. 418 sub 9; ex F 16 p. 418 sub 10; ex F 16 p. 418 sub 11.

A sua volta la part. 418 **subalterno 9** (categoria A/2 vani 9) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57789.1/2002 prot. 399223 dalla stessa particella 418 subalterno 9 (categoria A/2 vani 9) la qua/e a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01/06/1999 n.73754.1/1989 da/la stessa part. 418 sub. 9 (cat. A/2 vani 9) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n.54424. 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti part. 418 **sub. 3-4-6 e part. 420**;

- A sua volta la particella 418 **subalterno 3** (categoria C/2 mq.21) risultava così rappresentata dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati;
- A loro volta le particelle graffate 418 **subalterno 4 e 420** (categoria C/2 mq. 90) risultavano così rappresentate dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati;
- A sua volta la part. 418 **sub. 6** (cat. A/2 vani 5,5) risultava così rappresentata dall'impianto meccanografico dal catasto fabbricati;

A sua volta la part. 418 **subalterno 10** (categoria C/6 mq.18) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57790.1/2002 prot. 399225 dalla stessa p. 418 sub. 10 (cat. C/6 mq.18) la quale a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01.06.1999 n.

73575.1/1989 dalla stessa part. 418 sub. 10 (categoria C/6 mq.18) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n. 54425 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti particelle 418 sub. 3-4-6 a particella 420 come sopra già dette;

- A sua volta la particella 418 **subalterno 11** (categoria C/6 mq.25) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57791.1/2002 prot.399226 dalla stessa particella 418 sub. 11 (cat. C/6 mq.25) la quale a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01/06/1999 n.73576.1/1989 dalla stessa particella 418 subalterno 11 (categoria C/6 mq.25) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n. 54425 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti particelle 418 sub. 3-4-6 e particella 420 come sopra già dette.

L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato. (allegato 4c)

1D - CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

BENE 1) Campi Bisenzio F. 16 appart. p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

I dati sono corrispondenti con il pignoramento, ad eccezione dell'erronea indicazione nell'indirizzo dell'immobile con **n. civico 93** (allegato 4c e 4e) (scritto nell'atto di Pignoramento), anziché Arrigo Boito **n. civico 95** (allegato 6).

QUESITO – 1A, 1B, 1C, 1D IDENTIFICAZIONE, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONFINI del bene oggetto di pignoramento.

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Questa Sezione di perizia è **relativa al bene** sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI) **CAP 50013: posto auto scoperto,**

Foglio 16, p. 418, sub 503, Via Arrigo Boito n.93, piano T, categoria C/6, proprietà **Xx xx.** (C.F. XX XX)

perciò:

I beni immobili sono i seguenti:

a Campi Bisenzio (FI). **CAP 50013** - in Via Arrigo Boito

Posto auto scoperto con accesso carrabile dal n. civico 97 della suddetta via .

NCEU Catasto fabbricati Foglio 16, particella 418:

- **subalterno 503**, Vi Arrigo Boito n.93, piano T, categoria C/6, classe 1, metri quadri 21 e rendita Euro 58,57, (allegato 4f)

Proprietà:

Xx xx, nato a Xx xx il 30 luglio 1952 (C.F. XX XX), Risulta iscritto all'anagrafe all'indirizzo: residente a (FI), Viale Palmiro Togliatti n°. 186 interno 10.

CONFINANO con parti condominiali, resede a comune e altro posto auto.

STORIA CATASTALE

La particella 418 subalterno 503 deriva da denuncia di variazione nel classamento del 06/07/2006 n.14347. 1/2006 prot. FI00140040; la quale a sua volta derivava da denuncia di ristrutturazione/frazionamento e fusione del 06/07/2005 n.14746.1/2005 prot.FI0163211 dalle precedenti particelle 418 sub. 9, sub. 10, sub. 11

A sua volta la part. 418 **subalterno 9** (categoria A/2 vani 9) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57789.1/2002 prot. 399223 dalla stessa particella 418 subalterno 9 (categoria A/2 vani 9) la qua/e a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01/06/1999 n.73754.1/1989 da/la stessa part. 418 sub. 9 (cat. A/2 vani 9) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n.54424. 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti part. 418 **sub. 3-4-6 e part. 420;**

- A sua volta la particella 418 **subalterno 3** (categoria C/2 mq.21) risultava così rappresentata dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati;
- A loro volta le particelle graffate 418 **subalterno 4 e 420** (categoria C/2 mq. 90) risultavano così rappresentate dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati;
- A sua volta la part. 418 **sub. 6** (cat. A/2 vani 5,5) risultava così rappresentata dall'impianto meccanografico dal catasto fabbricati;

A sua volta la part. 418 **subalterno 10** (categoria C/6 mq.18) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57790.1/2002 prot. 399225 dalla stessa p. 418 sub. 10 (cat. C/6 mq.18) la quale a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01.06.1999 n. 73575.1/1989 dalla stessa part. 418 sub. 10 (categoria C/6 mq.18) la quale a

sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n. 54425 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti particelle 418 sub. 3-4-6 a particella 420 come sopra già dette;

- A sua volta la particella 418 **subalterno 11** (categoria C/6 mq.25) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57791.1/2002 prot.399226 dalla stessa particella 418 sub. 11 (cat. C/6 mq.25) la quale a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01/06/1999 n.73576.1/1989 dalla stessa particella 418 subalterno 11 (categoria C/6 mq.25) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n. 54426 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti particelle 418 sub. 3-4-6 e particella 420 come sopra già dette.

L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

I dati sono corrispondenti con il pignoramento.

QUESITO N. 2 - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

BENE 1) appartamento p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

Verbale di pignoramento immobili nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 26/06/2019 (Reg. Gen. n. 26267 e **Reg. Part. n. 18891**).

A favore: **Unicredit s.p.a.** con sede a Milano, c.f. 00348170101

Contro: Xx xx, (C.F. XX XX) nato a Xx xx il 30/07/1952, proprietà per 1/1.

Grava: la proprietà della unità immobiliare

al **F. 16 p.418 sub 500**.

Nell'atto il bene è sottoposto a Pignoramento con Premessa che:

In data 09/03/2004 Xx xx contraeva mutuo fondiario n. rep. 56963 racc. 9012 in Notaio Xxxxxx;

che concedeva a garanzia ipoteca volontaria n. 9504 r.g. /2081 r.p., per la somma di € 306.000,00, i beni al F16, p. 418 sub 6, cat A/2; p. 418 sub 3 cat C/2; p. 418 sub 421 cat C/2;

che al NCEU Catasto fabbricati, dai predetti beni al F. 16, dalla p. 418 sub. 3 e 6 e dalla p. 418 sub.4 derivano i sub. 9, 10 e 11;

che la soppressione dei sub 9, 10, 11 ha dato origine ai sub. da 500 a 510, compresi;

che in data 04/12/2006, con atto Notaio Xxxxxx, rep n. 65262 –racc. n. 10526, annotata il 03/08/2007 r. p. 7975, veniva acconsentita una RESTRIZIONE della sopraddeffa lpoteca relativamente a:

F. 16, dalla p. 418 sub.501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510.

Da cui risulta l'ipoteca gravante la proprietà della unità immobiliare al F. 16 p.418 sub 500 (ex sub 9, 10, 11) Categoria A/2, classe 5, vani 3 Superficie catastale mq 58.

Da esso risulta che i beni in oggetto indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi sono corrispondenti a quanto risultava registrato all'Agenzia del Territorio al momento del pignoramento stesso,

ad eccezione dell'erronea indicazione nell'indirizzo dell'immobile con **n. civico 93** (numero non più attuale, scritto nell'atto di Pignoramento), anziché Arrigo Boito **n. civico 95** (allegato 6).

Si fa notare che la citata Restrizione r. p. 7975/2007 esclude dal Pignoramento i **subalterni 509 e 510 della particella 418**, che al NCEU Catasto fabbricati sono descritte come “ locale tecnico a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16”.

Perciò detti Beni a Comune sono non compresi dal Pignoramento, ma sono da considerarsi funzionali ad esso. In particolare il **subalterni 510** contiene la cisterna, è quindi vano tecnico funzionale al bene in oggetto di codesta E.I. e nel **sub 506**, corte a comune, è posta **caldaia autonoma**.

Si ritiene che i subalterni 506, 509 e 510, definiti BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16, lo siano anche del bene in oggetto, come il **sub 507, area urbana non esclusiva**.

L'atto di pignoramento riguarda il bene per intero, proprietà per 1/1, Xx xx, (C.F. XX XX).

L'intestatario Xx xx, corrisponde al soggetto esecutato.

QUESITO N. 2 - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Verbale di pignoramento immobili nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 26/06/2019 (**Reg. Gen. n. 37814 e Reg. Part. n. 27050**).

A favore: **Banca Alta Toscana** Credito Cooperativo già Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese, S.C c.f. 00138580477

Soggetto **Contro n.1: Xx xx**, (C.F. XX XX), proprietà per 1/1 dell'immobile.

Soggetto Contro n.2: Xx xx, c.f. XXXX,; per la quota di 1/1.

GRAVA: quota di 1/1 della proprietà relativamente alle unità immobiliari 1 e 2 al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio - **1)**

p. 418 sub. 507-cat. F/1,

p.418 sub. 503 cat. C/6

p. 418 sub.500 cat. A/2,

al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio - **2)**

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505- cat. C/6

L'intestatario Xx xx, (C.F. XX XX), proprietario per 1/1 dell'immobile, corrisponde al soggetto esecutato.

QUESITO N. 3 PROVENIENZA

BENE 1) Campi Bisenzio F. 16 appart. p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

L'intera proprietà delle due unità immobiliari dell'atto è pervenuta la quota di 1/1 della piena proprietà al Sig. Xx xx:

in parte

In forza di acquisto, dalla Sig.ra Xx xx in xx nata a xx (MO) il xx.

La vendita è stata effettuata ai patti e condizioni contenute nell'atto di provenienza, autenticato nelle firme dal notaio effettuato con atto Xxxxxx, Notaio in Firenze, registrato a Firenze il 25/01/90 al n. 826, rep 15594, fasc. 1517. Atto pubblico del 11/01/1990. Voltura in atti dal 01/06/1999; rep. N. 15594, fascicolo 1517. Reg. u.r. Firenze vol. 826 del 25/01/90 C.V. , n.5268.1/1990.

(allegato 7 - Atto compravendita)

In parte

in forza di acquisto, da Sig. xx, da Sig.ra xx, da Sig. Xxxx, da Sig.ra XxxxXxxx Xx Maria e da Sig. Xxxx Xx, mediante atto di compravendita Notaio Xxixxxx di Sesto Fiorentino in data 22 gennaio 2003 rep. 53383, r.g. 3176 Conservatoria di Firenze.

Si riporta quanto scritto nella Relazione Notarile: il bene è in parte derivato dalla particella 587 e detta particella è giunta ai Sig.xxxxXx, e Sig.raxxxxXx, in seguito alla morte della signora Xxxx Xx; non si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

QUESITO N. 4

4A -DESCRIZIONE dei beni oggetto di pignoramento

BENE 1) appartamento p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

Porzione di fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito n. 95, piano terra a Campi Bisenzio (FI) e precisamente:

Civile abitazione posto al Piano Terra, a destra guardando la facciata, con ingresso dalla pubblica via alla corte, resede esclusivo, quindi dal portoncino si accede all'appartamento composto da vano soggiorno/cucina, camera, bagno e disimpegno; oltre resede e parti comuni del fabbricato.

L'immobile è situato al centro del comune di Campi Bisenzio.

Il prospetto è su via Arrigo Boito, l'architettura non è di pregio, come buona parte delle zone di ampliamento ad uso residenziale di codesto Comune.

La zona è, comunque, ben servita, vicina ai trasporti pubblici ed ai servizi commerciali ed amministrativi.

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato, costruito alla fine degli anni '60, che presenta 2 livelli fuori terra.

Si ha accesso, con un portone metallico all'unità immobiliare dalla pubblica via alla corte, resede esclusivo, quindi dal portoncino in alluminio anodizzato e vetro si accede all'appartamento, n. civico n. 95.

La corte è lastricata ad opus incertum con lastre di porfido; è delimitato: 1) verso la strada dal portone metallico, da un muretto con ringhiera e, all'interno da strette aiuole con allori e rincospermi; 2) verso sinistra, entrando, da una rete che separa da un'aiuola con alloro e muratura laterale di una scala, porzione facente parte di altra proprietà, oltre un'aiola con arancio amaro; 3) verso destra delimitata, attualmente, da vasi con arbusti sul confine del **resede a comune**.

A tale corte, lastricata, si accede da un cancello con passo carraio, autorizzazione n. 1431 del 1978; tale passo insiste sul resede sub 506 a comune anche del sub.500, appartamento in oggetto,

Area urbana sub 507

Inoltre, fa parte del bene l'**area urbana sub 507**, piccola superficie di mq 7, che si trova sul fondo di via Boito nella zona stradale, in fondo alla parte esterna di parcheggio (vedi **allegato 4e**).



area urbana sub 507

L'**appartamento** si apre sul vano soggiorno/cucina (mq 21,50), illuminato dalla grande porta finestra e da una finestra sulla parete che da sul resede a comune. Sulla parete di fondo l'angolo cottura.

A sinistra, una porta conduce ad un disimpegno di ingresso al bagno (mq 5,15) e alla camera da letto (mq 15,90). Sotto, si preciserà la necessità di costruire un vano guardaroba.

La **Superficie Utile Abitabile** è di **mq 45,20**.

Tutti i vani sono di altezza m 2,70.

I pavimenti sono in monocottura tipo cotto. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica.

I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio.

Le porte della camera e del bagno (a scomparsa) sono in legno; gli infissi in legno con vetrocamera. La porta-finestra del soggiorno è composta da un'anta centrale (il portoncino metallico) e da due laterali a vetri. Le finestre sono oscurate e protette da persiane.

E' presente l'impianto elettrico a norma, l'impianto idrico e di riscaldamento con **caldaia autonoma** a gas metano posta nella corte a comune, **sub 506**. Nel soggiorno-cucina ha posto un climatizzatore.

La superficie utile **lorda** dell'appartamento è di **mq 54,00**, la corte esclusiva è di **mq 33,90**, la corte a comune di **mq 45,65**.

L'appartamento, è occupato dalla signora Giuliana Xx. E' arredato ed in buone condizioni di manutenzione. Si sono notate macchie di umidità di risalita nella camera da letto.

Si nota una difformità con quanto licenziato: nella camera da letto non è stato realizzato il vano guardaroba. L'attuale camera da letto non possiede il requisito minimo per le superfici finestrate e non corrisponde al Progetto licenziato, in quanto manca del vano guardaroba; tale vano deve essere realizzato perché l'abitazione sia conforme alle normative.

(allegati 8 Tavole planimetriche) (allegato 10 Documentazione fotografica)

I locali tecnici

Sono a comune con altre parti del fabbricato n. 3 vani, locali tecnici condominiali, ad uso: n. 3 contatori dell'acqua, locale caldaia, deposito acqua e locale pompe.

L'uso di questi locali e attrezzature tecniche è condominiale.

Questi locali, sub 509 e sub 510, non sono compresi nel pignoramento facendo parte della Restrizione r. p. 7975/2007, ma definiti Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni delle particelle 588 e 418 del foglio 16.

Si ritiene che porzione del sub. 510, come il sub 506, sia realmente B.C. N.C. funzionale al bene oggetto di codesta E.I., essendo l'uso comune e la consuetudine che determinano l'attribuzione del BCNC (art. 1117 n 2 del Codice civile). Infatti , parte del sub. 510 è stata visionata (**vedi foto**) e contiene una caldaia di altra proprietà e una cisterna per acqua con autoclave e depuratore di servizio al sub 500.

Il sub. 509 è, attualmente, di servizio ad altra proprietà e l'esecutato non ha potuto dare accesso alla scrivente.

Detti locali, sub 509 e sub 510 del F. 16 p.418, sono compresi nella planimetria catastale. La planimetria dovrà essere adeguata all'uso reale.

QUESITO N. 4 : DESCRIZIONE dei beni oggetto di pignoramento BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503
--

Posto auto al piano terreno, a Campi Bisenzio (FI). CAP 50013 inerente il fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito 93,

e precisamente:

Posto auto scoperto con accesso carrabile dal n. civico 97 della suddetta via.

Su via Arrigo Boito, guardando la facciata, a destra, un cancello metallico apre al resede a comune ed al **posto auto** scoperto pertinenziale di mq 21.



Il passo carraio ha autorizzazione n. 1431 del 1978; tale passo insiste sul resede sub 506 a comune.



Cancello con passo carraio e accesso al resede a comune (sub 506) , per posto auto scoperto sub 503 e altri posti auto.

Il posto auto scoperto in via Arrigo Boito n. 93, a Campi Bisenzio, è in uso dal signor Xx xx, proprietario esecutato.

4B -Utilizzazione prevista dallo STRUMENTO URBANISTICO

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

L'immobile ricade in Edifici classificati "B".

Secondo la Variante alle NTA del R.U.C. (Regolamento Urbanistico Comunale vigente): Titolo V - Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente:

zona B - Zone Residenziali da consolidare. (allegato 11)

"Art. 116 Zone residenziali da consolidare (zona B) - ...

2. In dette aree il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; ...

3. Nelle aree di completamento residenziale sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti ...

4. Nuovi volumi ad uso residenziale, sia relativi a nuove costruzioni che ad ampliamenti degli edifici esistenti, sono ammessi fino ...”

Sono ammessi, quindi, interventi fino alla ristrutturazione e ampliamenti volumetrici.

L'immobile **non ricade** nella tutela ai sensi del **DI.gs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio**, e successive modificazioni e Integrazioni, né a vincoli relativi al vigente Regolamento Urbanistico.

L'immobile ricade in zona a **Pericolosità idrogeologica-alluvioni: P1**

Classe P1: a pericolosità moderata, in corrispondenza delle aree allagate per piena con tempo di ritorno $T = 500$ anni. In dette zone sono consentiti interventi, subordinati al rispetto delle condizioni di gestione e mitigazioni del rischio idraulico.

Pericolosità sismica media Area di applicazione delle prescrizioni. Zone suscettibili di instabilità per riattivazione di processi attualmente inattivi. Zone stabili (alluvioni) con forti spessori (norma 54).

QUESITO N. 5

5A -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Esaminati i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze risulta che i beni sopra indicati sono intestati alla seguente proprietà:

Xx xx, (C.F. XX XX) nato a Xx xx il 30/07/1952, proprietà per 1/1 di:

NCEU Catasto fabbricati Sezione urbana (**allegato 4c**)

via Arrigo Boito n. 93 (*), PT - Campi Bisenzio (FI), F. 16 p.418 sub 500-vani 3, categoria A/2,.

Foglio 16, p. 418, sub 503, Via Arrigo Boito n.93, piano T, categoria C/6,
Atto di provenienza Notaio Xxxxxx, registrato a Firenze il 25/01/90 al n. 826,
rep 15594, fasc. 1517. Atto pubblico del 11/01/1990. Voltura in atti dal
01/06/1999; rep. N. 15594.

Atto di provenienza Notaio Xxixxxx di Sesto Fiorentino in data 22 gennaio 2003
rep. 53383, r.g. 3176 Conservatoria di Firenze.

(*) n. civico non attuale.

5B - OCCUPAZIONI E CONTRATTI

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

L'immobile in via Arrigo Boito n. 95, a Campi Bisenzio, è occupato dalla signora Xxcon contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi dell'art.2, comma 1, della L. n. 431 del 09/12/98, (con esclusione della fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge); in data 19/06/08, per € 300,00 mensili, con durata di anni 4 e rinnovato con proroga al 31/07/21, protocollo 0070916 Agenzia delle Entrate di Firenze.

Contratto di locazione allegato. (allegato 12)

Il posto auto scoperto p.418 sub 503 non è compreso nel contratto di locazione.

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in quanto l'affittuario versa regolarmente il canone, ma è stata inoltrata formale disdetta del contratto per la prossima scadenza del 01/08/2021. (allegato 13)

Si valuta, inoltre, la congruità del canone di locazione, per l'eventuale opponibilità alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2923 c.c. .

L'immobile in via Arrigo Boito n. 95, a Campi Bisenzio, è occupato dalla signora Xxcon **contratto di locazione** ad uso abitativo, ai sensi dell'art.2, c.1, della L. 431/98, (con esclusione della fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge); stipulato **in data 19/06/08**, per **€ 300,00 mensili**, con durata di anni 4 e rinnovato con proroga al 31/07/21. Il locatore si è avvalso della modalità denominata "cedolare secca".

Il Verbale di **Pignoramento** è stato trascritto **in data 26/06/2019**.

Tuttavia: "...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni." ai sensi dell'art. 2923 c.c.

E', innanzitutto, necessario determinare un valore di locazione congruo, in rapporto al mercato.

Prendiamo come riferimento i valori OMI (**allegato 1**) mantenendo le considerazioni fatte sull'immobile per la vendita nel mercato. Come per il valore di vendita, assumiamo la tipologia di abitazioni civili; la tabella indica il valore per la locazione in € a mq al mese. Come per la stima fatta per l'alienazione, non si assume il prezzo più alto e, proporzionalmente, si indica: € 8,3 a mq al mese. (**allegato 2**)

Effettuando il calcolo secondo l'art. 2923 c.c.:

$$\text{mq } 65,19 \times \text{€ } 8,3 = \text{€ } 541.08 \quad 1/3 = \text{€ } 180.36 \quad = \text{€ } 360.72$$

Anche se si volesse assumere il minimo della tabella, il risultato sarebbe € 325.95.

Quindi il prezzo attuale, € 300, è inferiore a € 360.72, giusto prezzo meno un terzo, per cui l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione.

QUESITO N. 6

FORMALITÀ, ANCHE CONDOMINIALI (a carico dell'acquirente).

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, altre limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...).

Sono compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione.

Non risultano specifiche sopra parti comuni.

PASSO CARRAIO

Il passo carraio (autorizzazione n. 1431 del 1978, intestato a Xx xx) è di passo per il resede sub 506, a comune anche del sub.500, e per i posti auto scoperti sub 503, 504, 505, di servizio per gli appartamenti della p. 418.

La spesa del tributo annuale per l'autorizzazione al passo, da pagarsi tramite l'agenzia ICA, è in totale di euro 63,00, secondo quota parte.

Entro l'anno, l'acquirente, dovrà fare il subentro con domanda in carta con bollo (euro 16) per cambiare l'intestazione, rivolgendosi ad ufficio viabilità e traffico - tassa per occupazione suolo del Comune. Il nuovo proprietario avrà l'onere del rinnovo, oltre il pagamento di eventuali more e di altre spese per diritti di segreteria.

QUESITO N. 7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (non opponibili all'acquirente)

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

Presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze sono state riscontrate le seguenti formalità: a tutto il giorno 12/02/2020 (allegato 3a), nel ventennio preso in esame, l'immobile i beni predetti risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico,

ad eccezione:

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE N. 2190 r.g. ; 1697 r.p., del 16/01/2013, Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale a favore di Xx xx contro Xx xx.

Doc. successivi correlati:

1. Annotazione n. 1441 del 17/05/13 per scioglimento parziale di fondo patrimoniale.
2. Trascrizione n. 23070 del 06/12/13
3. Annotazione n. 1343 del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

4. Annotazione n. 1345 del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
5. Annotazione n. 1322 del 13/05/19 . **L'Atto di Costituzione di fondo patrimoniale è dichiarato inefficace** ai sensi dell'art. 2901 cc. Dal Tribunale di Firenze.

TRASCRIZIONE N. 32216 r.g. ; 23070 r.p., del 06/12/2013 **domanda giudiziale** nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 793 del 26/10/2013 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Area Pratese Credito Cooperativo - Soc. Coop. Sede Carmignano (PO) cod. flsc. 006453504BQ

Contro: Xx xx e Xx xx

Gravante fra gli altri sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 5973 r.g. ; 4641 r.p., del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente da revoca atti soggetti a

trascrizione n. 29320/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 0013B680477

Contro: Xx xx e Xx xx

Gravante fra gli altri sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 5975 r.g. ; 4643 r.p., del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente de accertamento simulazione

atti n. 29230/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 00138580477

Contro: Xx xx e Xx xx

Gravante fra gli altri sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 26267 Registro generale; **18891 Registro particolare**, Presentazione n. 23 del 26/06/2019 nascente da **Pignoramento** Numero di repertorio 5141 del 22/05/2019

A favore: Unicredit SPA con sede in Milano, cod.fisc. 00348170101

Contro: Xx xx

Gravante sull'immobile in oggetto.

Da cui risulta l'ipoteca gravante la proprietà della unità immobiliare al F. 16 p.418 sub 500 (ex sub 9, 10, 11) Categoria A/2, classe 5, vani 3 Superficie catastale mq 58

TRASCRIZIONE N. 37814 Registro generale; **27050 Registro particolare**, del 26/09/2019 nascente da **Pignoramento da Corte d'Appello**, repertorio 7751 del 26/072019

A favore: Banca Alta Toscana Credito Cooperativo s.c. sede di Quarrata, cod.fisc. 00138580477

Contro: Xx xx e Xx xx

Gravante sull'immobile in oggetto di proprietà Xx xx e altri di proprietà Xx xx.

(allegato 3b)

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE N. 9504 r.g. ; 2081 r.p., del 10/03/2004 **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 56963 racc. 9012 in Notaio Xxxxxx del 09/03/2004.

A favore; Bipop Carire, Società P.a. con sede In Brescia

Contro: Xx xx - Mutuo euro 190.000,00; durata 20 anni; ipoteca € 306.000,00.

Gravante sugli immobili: variazione 73575-73576-73574 anno 1989.

ISCRIZIONE N. 7729 r.g.; 1086 r.p., del 14/03/2014 **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo n. 569/2014 del Tribunale di Firenze del 05/02/2014

A favore: Centro Leasing Società Per Azioni con sede In Firenze cod. fisc. 00438000481

Contro: Xx xx

Gravante fra gli altri sull'immobile In oggetto.

Nell'atto il bene è sottoposto a Pignoramento con Premessa che:

In data 09/03/2004 Xx xx contraeva mutuo fondiario n. rep. 56963 racc. 9012 in Notaio Xxxxxx, che concedeva a garanzia **ipoteca volontaria n. 9504 r.g. ; 2081 r.p.**,

In data 04/12/2006, con atto Notaio Xxxxxx, rep n. 65262 – racc. n. 10526, annotata il 03/08/2007 r.p. 7975, veniva acconsentita una **RESTRIZIONE** della sopraddetta Ipoteca relativamente a:

F. 16, dalla p. 418 sub.501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510.

Rimaneva oggetto d'ipoteca l'immobile al NCEU del comune di Campi Bisenzio (FI) via Arrigo Boito n. 93 (*), PT , vani 3, F. 16 p.418 sub 500 (ex sub. 9, 10, 11).

(allegato 3a)

(*) n. civico non attuale.

QUESITO N. 7

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (non opponibili all'acquirente)

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

A tutto il giorno 29/01/2021 (allegato n. 3 alla Perizia), relativamente al bene, Via Arrigo Boito Campi Bisenzio n.93, p T-1, Foglio 16, p. 418, sub 503, cat. C/6. Proprietà Xx xx, oggetto del nostro controllo, non si sono rilevati gravami iscritti e trascritti

ad eccezione:

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE N. 2190 r.g. ; 1697 r.p., del 18/01/2013, Atto tra vivi – **Costituzione di fondo patrimoniale** a favore di Xx xx contro Xx xx. (atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio Xxxxxx di Firenze in data 16 gennaio 2013 repertorio 80380/13514)

A favore: Xx xx e Xx xx

Contro: Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502- cat. A/2,
p.418 sub. 503 cat. C/6,
p. 418 sub.504 cat. C/6,
p. 418 sub. 505 cat. C/6,
p. 418 sub.500 cat. A/2

Doc. successivi correlati:

1. Annotazione n. **1441** del 17/05/13 per **scioglimento parziale di fondo patrimoniale** con il quale si liberano p. 418 sub. 502- cat. A/2, e p.418 sub. 505 cat. C/6
2. Trascrizione n. 23070 del 06/12/13
3. Annotazione n. 1343 del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - emesso da Agenzia delle Entrate
4. Annotazione n. 1345 del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - emesso da Agenzia delle Entrate
5. Annotazione n. 1322 del 13/05/19 . L'Atto di Costituzione di fondo patrimoniale è dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 cc. Dal Tribunale di Firenze nei confronti di Banca Alta Toscana.

TRASCRIZIONE N. 32216 r.g. ; 23070 r.p., del 06/12/2013 **domanda giudiziale** nascente da **revoca atti soggetti a trascrizione** n. 793 del 26/10/2013 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Area Pratese Credito Cooperativo - Soc. Coop. Sede Carmignano (PO) cod. flsc. 006453504BQ

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 500-cat. A/2,
p. 418 sub.504 cat. C/6,
p. 418 sub. 501- cat. A/2,
p.418 sub. 503 cat. C/6

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1697 del 2013 Costituzione di fondo patrimoniale

TRASCRIZIONE N. 5973 r.g. ; 4641 r.p., del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 29320/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 0013B680477

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502-cat. A/2,

p. 418 sub.505 cat. C/6,

p. 418 sub. 500- cat. A/2,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 501- cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6

TRASCRIZIONE N. 5975 r.g. ; 4643 r.p., del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente de ACCERTAMENTO SIMULAZIONE

atti n. 29230/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 00138580477

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502-cat. A/2,

p. 418 sub.505 cat. C/6,

p. 418 sub. 500- cat. A/2,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 501- cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6

TRASCRIZIONE N. 37814 Registro generale; **27050 Registro particolare**, del 26/09/2019 nascente da **Pignoramento da Corte d'Appello**, repertorio 7751 del 26/072019

A favore: **Banca Alta Toscana** Credito Cooperativo già Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese, S.C c.f. 00138580477

Soggetto **Contro n.1: Xx xx**, (C.F. XX XX), proprietà per 1/1 dell'immobile.

Soggetto Contro **n.2: Xx xx**, c.f. XXXX, nata a Firenze il xx, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97; per la quota di 1/1.

Gravante sull'immobile in oggetto di piena proprietà Xx xx-1) e di proprietà Xx xx - 2).

GRAVA: quota di 1/1 della proprietà relativamente alle unità immobiliari 1 e 2 al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio - 1)

p. 418 sub. 507-cat. (area urbana),

p.418 sub. 503 cat. C/6

p. 418 sub.505 cat. C/6,

al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio - 2)

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505- cat. C/6

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE N. 9504 r.g. ; 2081 r.p., del 10/03/2004 **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 56963 racc. 9012 in Notaio Xxxxxx del 09/03/2004.

A favore; Bipop Carire, Società P.a. con sede In Brescia

Contro: Xx xx - Mutuo BCNC 190.000,00; durata 20 anni; ipoteca € 306.000,00.

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari variazione 73575-73576-73574 anno 1989.

al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub. 506 (BCNC),

p.418 sub. 507 (area urbana),

p. 418 sub. 508 (BCNC),

p. 418 sub.509 (BCNC),

p. 418 sub. 510 (BCNC),

ANNOTAZIONE — N. 7975 r.p. 39105 r.g. del 03/08/2007; **annotazione a iscrizione — RESTRIZIONE DI BENI.** Pubblico ufficialexxxx Xx Repertorio 65262/ 10526 dei 04/12/2006 con il quale si liberano le seguenti unità immobiliari in Campi Bisenzio Via Arrigo Boito Campi Bisenzio rappresentate al f.16

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502 -A/2,

p. 418 sub. 503-C/6,

p. 418 sub. 504-cat. C/6,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub. 506 (BCNC),

p.418 sub. 507 (area urbana),

p. 418 sub. 508 (BCNC),

p. 418 sub.509 (BCNC),

p. 418 sub. 510 (BCNC),

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2081 del 2004

ISCRIZIONE N. 7729 r.g.; 1086 r.p., del 14/03/2014 **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo n. 569/2014 del Tribunale di Firenze del 05/02/2014

A favore: Centro Leasing Società Per Azioni con sede In Firenze cod. fisc. 00438000481

Contro: Xx xx

Gravante fra gli altri sull'immobile In oggetto.

Grava su immobili Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

al f.16

p. 418 sub. 500-cat. A/2,

p. 418 sub. 503-C/6,

p.418 sub. 507 (area urbana)E.U.

p. 418 sub.502 cat. A/2

p. 418 sub. 505 p. C/6,

p. 418 sub.501 cat. A/2

p. 418 sub. 504 C/6,

Nell'atto il bene è sottoposto a Pignoramento con Premessa che:

In data 09/03/2004 Xx xx contraeva mutuo fondiario n. rep. 56963 racc. 9012 in Notaio Xxxxxx, che concedeva a garanzia **ipoteca volontaria n. 9504 r.g. ; 2081** r.p.,

In data 04/12/2006, con atto Notaio Xxxxxx, rep n. 65262 – racc. n. 10526, annotata il 03/08/2007 r.p. 7975, veniva acconsentita una **RESTRIZIONE** della sopraddetta Ipoteca relativamente a:

F. 16, dalla p. 418 sub.501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510.

Rimaneva oggetto d'ipoteca l'immobile al NCBCNC del comune di Campi Bisenzio (FI) via Arrigo Boito Campi Bisenzio n. 93 (*), PT , vani 3, F. 16 p.418 sub 500 (ex sub. 9, 10,11).

(allegato 3)

QUESITO N. 8

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

L'immobile è dotato di un Passo Carraio con n° di autorizzazione 1431 del 1978, del Comune di Campi Bisenzio, per il quale paga un canone annuo di euro 63,00 tramite l'agenzia ICA.

Per il canone da suddividere, spettante per il Passo Carraio del civico in oggetto di € 63,00, ad oggi non è in essere alcun accordo, né suddivisione; al subentro sarà da stipulare accordo secondo quota parte.

Il nuovo proprietario dovrà curare l'immediato subentro.

Non risulta alcun Atto tra privati per la manutenzione degli spazi a comune.

QUESITO N. 9

REGOLARITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Il fabbricato posto in via Arrigo Boito n. 95, PT a Campi Bisenzio (FI), F. 16 p.418, è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, con Licenza Edilizia n. 4495 del 14/04/1967.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- Licenza Edilizia n. **4495** del 14/04/1967
- Autorizzazione Edilizia n. **116** del 15/09/1982
- DIA- prot. n. **61459** del 21/12/95 realizzazione di parapetto; pratica 4047

A seguito di opere abusive è stata presentata a nome Xx

- Domanda in Sanatoria ex L.47/85 pratica n. **2272/86** – prot. 12501, pratica 27900 per ampliamento in assenza di licenza edilizia e modifiche; da cui è stata rilasciata
- Concessione in Sanatoria n.**3649** del 01/12/1998
- Autorizzazione Edilizia n. **769** del 25/11/1992 e successiva
- Variante pratica 22214, Variante ai sensi dell'art. 47/85 per opere di manutenzione straordinaria

.....

Per Appartamento F. 16 p.418 sub 500

- **D.I.A. 5941/D**, pratica **11073- prot. n. 733** del 07/01/04 , per cambio di destinazione d'uso da magazzino/garage a civile abitazione. Adeguamento funzionale con cambio di destinazione d'uso e aumento di unità immobiliari.
- Variante Finale (a DIA 5941) n.**49241** del 05/08/04, prat. **22214**

ABITABILITÀ'

- Certificati di **Abitabilità n. 41368** in data 13/07/05. (allegato 15a)
- In data 18 /07/2005 il Comune di Campi Bisenzio pronuncia un "Diniego", prot 42208, alla Certificazione di Abitabilità: "... l'abitabilità non può essere certificata in quanto la variante finale, quindi la fine

lavori è sprovvista del DURC ovvero delle dichiarazioni sostitutive degli Enti INPS, INAIL e cassa Edile. “(allegato 15b)

Per ottenere l'**abitabilità** è **necessario pagare una sanzione di circa €500/700** per “interventi non specificamente edilizi”, poiché il Diniego non specifica ragioni di tipo edilizio.

CONFORMITA' EDILIZIA

Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo **non risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra.

In relazione alla **D.I.A. 5941/D**, pratica **11073- prot. n. 733** con successiva Variante **n.49241**, è previsto “realizzazione di guardaroba in arredo nel vano camera appartamento 1”. Tale vano guardaroba non è stato realizzato.

La costruzione del vano, con una riduzione dell'attuale area della camera, rendeva possibile il requisito igienico sanitario del rispetto dei minimi per le superfici finestrate; l'esistente finestra non ha misure sufficienti, se pur di poco, per l'aerazione e l'illuminazione della camera. Tale **vano guardaroba**, perciò, **deve essere realizzato** perché l'abitazione sia conforme alle normative (allegato 8b).

Nel locale, vano tecnico, sub 510, Bene Comune Non Censibile a comune dell'immobile in oggetto, è stato costruito un tramezzo che origina due piccoli vani con accessi separati. L'opera è in difformità dalla pratica 11073- prot. n. 733.

Per tale bene a comune, si segnala la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale.

La difformità per la mancata realizzazione di guardaroba, come quanto licenziato con prot. n. 733 del 07/01/04, indicata sopra, per Appartamento F. 16 p.418 sub 500, **richiede il deposito di Pratica Edilizia (SCILA)** con Sanatoria per corretto rapporto illuminante, con una spesa, all'oggi, di € 1.000.

CONFORMITA' EDILIZIA del posto auto p.418 sub. 503 cat. C/6

Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo **risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra.

CONFORMITA' CATASTALE

Prendendo in esame la planimetria depositata al **Catasto urbano Agenzia del Territorio** questa **risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi**, e corrisponde al progetto licenziato

Ad eccezione di:

- la planimetria ingloba nel resede esclusivo parte del corpo scala sub 508 non facente parte di codesto bene. La planimetria catastale va modificata.

Rappresentazione del resede esclusivo

La planimetria catastale indica una zona trapezoidale sulla sinistra del resede esclusivo. Tale forma è simile a quella della zona descritta nella planimetria dell'Elaborato Planimetrico, in cui una parte è indicata come sub 508. Altre piccole parti sono delimitate senza indicazione del sub.

Attenendoci alla rilevazione, il resede deve essere rappresentato di forma rettangolare, con la delimitazione sulla sinistra a m. 6,90.

- n civico: l'immobile risulta registrato come via Arrigo Boito n. 93, a Campi Bisenzio, perciò **va variato con n. civico 95**.

La planimetria catastale comprende il vano guardaroba. In seguito alla regolarizzazione Edilizia non sarà richiesto un nuovo Accatastamento in quanto, la **planimetria catastale dell'immobile è corrispondente alla Licenza edilizia**, anche se, al momento attuale, non corrispondente allo stato di fatto.

I **locali, sub 509 e sub 510** del F. 16 p.418, Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, sono compresi nella planimetria catastale. La planimetria e l'elenco subalterni dovrà essere adeguata all'uso reale.

Inoltre, la **planimetria catastale** del locale, vano tecnico sub 510, risulta non corrispondente allo stato di fatto, in quanto è stato costruito un tramezzo che origina due piccoli vani con accessi separati, non conforme alla Licenza Edilizia pratica 11073.

Si ribadisce che i sub 509 e sub 510 sono esclusi da codesta C.T.U..

Non se ne tratta in quanto tali subalterni sono esclusi dal Pignoramento.

Dalla data della notificazione del decreto di trasferimento la nuova proprietà avrà **centoventi (120) giorni** di tempo per regolarizzare i documenti. Come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

QUESITO N. 10

STIMA DEGLI IMMOBILI

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

E' opportuno fornire alcuni chiarimenti in merito ai criteri adottati per la valutazione dei beni per determinare il presumibile valore dell' oggetto della stima, tra la pluralità di metodi.

Si adotta il metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il valore di mercato come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La determinazione del valore da ricercare non può prescindere, dalla presenza dell'immobile stesso in un libero mercato. Dagli attuali e futuri vincoli urbanistici si può affermare che ci si trova di fatto in questa realtà potendosi prevedere il suo mantenimento nel tempo di un valore continuo, ammesso che se ne conservi la sua ordinarietà e la sua destinazione economica

Il criterio estimativo, che in questo caso si può applicare per la ricerca del valore di mercato, è il criterio del più probabile prezzo di mercato.

E' applicabile per le verifiche fatte sul luogo, pur se caratterizzato da una consistente incertezza sull'evoluzione degli attuali investimenti.

In considerazione della zona, della particolare situazione del mercato locale e del particolare tipo di oggetto edilizio, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso consimili e dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato. Fatto, quindi, riferimento al parametro che meglio ne identifica le caratteristiche economiche, quali la superficie o la volumetria, applicando il prezzo unitario alle quantità si otterrà conseguentemente il valore di mercato dell'immobile.

La valutazione viene fatta tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano;
- b) le caratteristiche specifiche degli immobili stessi;
- c) l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

Per l'appetibilità commerciale occorre tenere conto della superficie globale lorda vendibile e quella derivante dalle spese necessarie per regolarizzazione urbanistico/edilizia, riordino e manutenzione.

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

Determinazione del Prezzo

- **a) Caratteristiche e condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano.**

Si valuta positivamente la buona posizione: l'immobile è situato al centro del comune di Campi Bisenzio, vicino a servizi e locali commerciali, non lontana la sede degli uffici amministrativi.

- **b) Le caratteristiche specifiche degli immobili stessi.**

Immobile non di pregio, in buono stato di manutenzione.

Gli impianti sono a norma.

Sono presenti macchie di umidità di risalita.

Lo stato di fatto non corrisponde al progetto licenziato per una lieve difformità, perciò l'immobile dovrà essere oggetto di domanda di SCILA in Sanatoria al comune di Campi Bisenzio, come sopra descritto e relativi lavori per adeguamento.

Il valore delle parti a comune viene compreso nella determinazione del prezzo.

Sono stati valutati i lavori per riportare lo stato di fatto alle licenze edilizie (vedi **allegato 9** Tavole dell'immobile per Computo Stima Spese; **allegato 16** Computo Estimativo Lavori per regolarizzazione):

Rimessa in pristino delle opere in difformità	€ 4.092,00
Sanzione per abitabilità	€ 700,00
SCILA con Sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecniche per lavori e regolarizzazioni	€ 1.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 800,00
Totale spese	€ 7.592,00

Si fa notare che le cifre indicate sono relative alla data odierna; prudenzialmente si arrotonda in eccesso.

- **c) L'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare**

Gli incrementi e le riduzioni sono quelli adottati generalmente dal mercato o, in alcuni casi, introdotti dall'estimatore per "sapienza ed esperienza", perché

ritenuti convenienti ed opportuni (stato di manutenzione, qualità dei servizi igienici, qualità impiantistica, ecc.). Coerentemente secondo Età/Qualità/Stato di conservazione.

(Stima Immobile in [allegato 17](#))

Sotto descritti, i coefficienti specifici per la vendita all'Asta, perciò il calcolo: valore del mercato dell'immobile **libero** X Coef. di riduzione d'Asta = **valore d'Asta dell'immobile libero**.

Il prezzo unitario di mercato per l'appartamento, verificato con verificato con www.casa.it, www.immobiliare.it/, oltre qualificata agenzia (Agenzia immobiliare Gestimm srl), per superfici commerciali analoghe nella zona, varia tra € 2.100 a € 2.900 a mq.

Ulteriore riferimento è il prezzo a mq pubblicati il 1° semestre 2017 dall'"Agenzia del territorio-OMI", Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che indica per questo comune, nella categoria assimilabile "abitazioni civili", da € 1.900 a € 2.600 a mq.

- **d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico**

([allegati 8-1, 8-2 e 9](#))

La Superficie Utile Abitabile (compreso vano guardaroba) è di mq 45,20.

La **superficie utile lorda totale**, calcolata con superfici utili oltre i muri interni e perimetrali, misurati al 50% se comuni,

è per l'appartamento a P.T.:

Superficie Utile Lorda dell'appartamento è di **mq 54,00**

la **corte esclusiva** è di **mq 33,90**

la corte a comune di mq 45,65 (non calcolata).

Applichiamo i relativi coefficienti di riduzione al resede esclusivo:

resede mq 33,90 x 0,33 = **mq 11,19**

Superficie Utile Lorda Totale bene = mq 65.19

Fatte le dovute considerazioni, suesposte, relative alla Determinazione del Prezzo

si assume il valore OMI, corrispondente al valore medio di mercato di **€.2.200,00 a mq.**

Il valore stimato per il bene in Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito n. 93, p. t., risulta essere di

Totale appartamento = mq 65,19 x € 2.200,00 = € 143.411,40

Richiamando quanto detto al Quesito n.8, per le difformità sopra indicate, e a quanto detto al paragrafo b) "caratteristiche specifiche degli immobili stessi", si sceglie, prudenzialmente, di detrarre la cifra dell'ipotesi più onerosa, cioè:

Totale spese € 7.592,00

da decurtare al valore di stima.

€ 143.411,40 - € 7.592,00 = € 135.819,40

Valore dell'immobile in via Arrigo Boito n. 93, a Campi Bisenzio

Totale valore dell'immobile libero: € 135.819,40

L'immobile è attualmente occupato dalla signora Xxcon contratto di locazione ad uso abitativo,

Valore dell'immobile occupato in Via Arrigo Boito n. 93, piano terra a Campi Bisenzio (FI) (**allegato 16**) detrazione del 20%:

€ 135.819,40 x 0,80 = € 108.655,52. Per arrotondamento **€ 108.655,00**

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503
--

Verificato il possibile prezzo di mercato con www.immobiliare.it/, e con qualificata agenzia (Agenzia immobiliare Gestimm srl), per superfici analoghe

nella zona, in considerazione dell'analisi fatta per l'alloggio in merito alla zona, si è assunto il valore di **€ 645,00 a mq.** (allegati 8-3)

Il valore stimato per il bene in Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito n. 93, p. t., posto auto p.418 sub. 503 cat. C/6, risulta essere di

posto auto scoperto = mq **21** x € **645,00** = **€ 13.545,00**

Totale valore del bene libero: € 13.545,00

Il bene non è soggetto a contratto di locazione.

.....

Si precisa che valori ricavati devono intendersi **a corpo e non a misura.**

Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa col valore a mq di riferimento ha un valore puramente indicativo, essendo, comunque, l'elemento principale nella valutazione dell'insieme dell'intero Lotto. Il valore finale deriva dalle diverse considerazione esaminate e qui esposte, ma anche eventualmente non riportate.

QUESITO N. 11

Indicazione del prezzo a BASE D'ASTA	LOTTO 1
BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500	
BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503	

Per il valore stimato **del prezzo a base d'asta**, in considerazione dei fattori di attrattiva del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare all'asta, si prevede una diminuzione del valore di mercato del **10%** (allegato 17).

Totale valore dell'immobile libero:

BENE 1) -F. 16 appartamento p.418 sub.500 € 135.819,40

Totale valore dell'immobile **libero** a base d'asta, detrazione del 10%:

€ 135.819,40 x 0,90 = € 122.237,46

Per arrotondamento

BENE 1) -F. 16 p.418 sub.500	LIBERO A BASE D'ASTA	€ 122.237,00
-------------------------------------	-----------------------------	---------------------

BENE 2) posto auto scoperto f 16, p.418 sub 503

Totale valore del bene **libero** a base d'asta, detrazione del 10%:

€ 13.545,00 x 0,90 = € 12.190,50

BENE 2) -F.16, p.418 sub 503	LIBERO A BASE D'ASTA	€ 12.190,00
-------------------------------------	-----------------------------	--------------------

Totale valore dell'immobile OCCUPATO:

BENE 1) -F. 16 appartamento p.418 sub.500

Totale valore dell'immobile **OCCUPATO A BASE D'ASTA**, detraz. del 10%:

€ 108.655,52 x 0,90 = € 97.789,97 per arrotondamento: € 97.789,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 **LIBERO** A BASE D'ASTA

€ 122.237,46 + € 12.190,50 = € 134.427,96

e quindi prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 LIBERO A BASE D'ASTA
€ 134.428,00

(allegato 17 e 17b)

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 **OCCUPATO** A BASE D'ASTA

€ 97.789,97 + € 12.190,50 = € 109.980,47

per arrotondamento

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 OCCUPATO A BASE D'ASTA
€ 109.980,00

(allegato 17 e 17b)

QUESITO N. 12

DIVISIBILITÀ IN CASO DI COMPROPRIETÀ'

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

La proprietà è di Xx xx, (C.F. XX XX) nato a Xx xx il 30/07/1952, proprietà per 1/1.

QUESITO N. 13

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

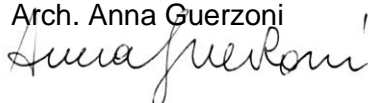
BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.500

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

La proprietà è di persona fisica e non di impresa, quindi il trasferimento non è soggetto a I.V.A. e il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Firenze, febbraio 2021

Arch. Anna Guerzoni



LOTTO 2 :

Campi Bisenzio (FI) F. 16

BENE 1) appartamento p.418 sub.500 e p. 418 sub. 507-cat. F/1

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 503

Esecuzione Immobiliare n. **392/2019** r.g. promosso da

BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Esecuzione Immobiliare **proc. n. 522/2019** r.g.. promosso da

CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

contro XX XX

RELAZIONE E PERIZIA

PREMESSA

Il giorno 06/07/2020 si è dato inizio alle operazioni peritali in merito al procedimento con riunione dei suddetti procedimenti con studio degli atti. Sono state inviate le comunicazioni di inizio a mezzo raccomandate A/R e per via telematica alle parti e all'istituto ISVEG (**allegato 1- invio raccomandate, mails e pec**) .

I Procedimenti riuniti al proc. n 298/2019 R.G., procedura esecutiva promossa da Unicredit S.p.A. sono:

Esecuzione Immobiliare n. **392/19** RG, creditore procedente **Banca Alta Toscana** Credito Cooperativo S.C (c.f.00138580477), contro Xx xx e Xx xx (C.F. XX XX), rappresentato e difeso da Avv. Xx, nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 26/06/2019 (Reg. Gen. n. 37814 e Reg. Part. n. 27050), relativa ai beni siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI). **CAP 50013**, Via Arrigo Boito n.93, Foglio 16, p. 418, sub 502 p T-1, categoria A/2, e sub 505, categoria C/6, proprietà: Xx xx,

Esecuzione Immobiliare n.**522/19** R.G.E., riunita alla n.392/2019 R.G.E. creditore procedente **Chiantibanca** – Credito Cooperativo – Società

Cooperativa (cf 01292880521) contro Xx xx, rappresentato e difeso da Avv. Xxxx pignoramento notificato il 16.10.2019 e trascritto al n.RG 44960, RP 32042, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale -Territorio in data 13/11/2019, relativa ai beni:

Foglio 16, p. 418,- sub 502, Via Arrigo Boito n.93, p T-1, categoria A/2, sub 505, Via Arrigo Boito n.93, piano T, categoria C/6, proprietà: Xx xx.

Sono intervenuti:

Agenzia delle Entrate - riscossione (cf 13756881002) contro Xx xx, rappresentato e difeso dall'avvocato Xx.

Intesa Sanxx Provis S.p.A. (cf 02658600875) contro Xx xx, rappresentato e difeso dall'avvocato Xx.

Il giorno 07 settembre 2020, alle ore 9,30, presso l'edificio in via Arrigo Boito n. 93, piano primo e p. terra a Campi Bisenzio (FI) di proprietà della Signora Xx xx, è stato svolto il **sopralluogo** insieme al rappresentante Isveg (**allegato 2 Verbale di sopralluogo**), sono state scattate le fotografie per la documentazione e svolto il rilievo geometrico dell'immobile.

Sono state riscontrate le formalità a tutto il giorno 09/12/2020 (**allegato 3**), presso L'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, al fine di una verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni.

L'istituto Isveg ha fornito la dichiarazione, in data 10/12/20 che il conduttore dell'immobile in oggetto risulta moroso, pertanto, a breve, verrà depositata istanza con richiesta di nomina di un legale della procedura, per promuovere lo sfratto.

(**allegato 13**)

L'udienza è stata fissata il giorno 09/02/2021.

In riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione,
dichiara quanto segue.

QUESITO N.1 1A - IDENTIFICAZIONE dei beni oggetto di pignoramento

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

I beni immobili sono i seguenti:

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

Porzione di fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito n. 93, piano primo a Campi Bisenzio (FI). CAP 50013

e precisamente:

Porzione di più ampio fabbricato condominiale, appartamento per civile abitazione posta al Piano Primo, composto da ingresso-disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere matrimoniali di cui una con balcone, bagno e ripostiglio; oltre parti comuni del fabbricato.

Posto auto scoperto con accesso carrabile dal n. civico 97 della suddetta via .

NCEU Catasto fabbricati **Foglio 16, particella 418:**

- **subalterno 502**, Via Arrigo Boito n.93, piano T-1, categoria A/2, classe 4, vani 6, metri quadri 162, rendita Euro 604,25,

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

- **subalterno 505**, Vi Arrigo Boito n.93, piano T, categoria C/6, classe 1, metri quadri 23 e rendita Euro 64,14,
(allegato 4)

Proprietà:

Xx xx, nata a Firenze il xx, codice fiscale XXXX, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97, i seguenti beni immobili ; proprietà per 1/1.

Coniugata con Xx xx in regime di separazione dei beni, atto reg. a Prato il 29/04/88 al n. 1814, ai fini della L. 47/85. (allegato 5)

Risulta iscritta all'anagrafe all'indirizzo: Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97.
(allegato 6)

1B - CONFINANO:

Via Arrigo Boito, proprietà Xx, proprietà Xx xx, proprietà Xx xx, parti condominiali, salvo se altri.

1C - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

Unità immobiliare ad uso residenziale NCEU Catasto fabbricati

Sezione urbana Comune B507 Campi Bisenzio (FI)

via Arrigo Boito n. 93 - P.T. Campi Bisenzio (FI)

Proprietà:

Xx xx, c.f. XXXX, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97; piena proprietà. (allegato 4 e 7)

Al Catasto fabbricati NCEU **Foglio 16, particella 418:**

- **subalterno 502**, Via Arrigo Boito n.93, piano T-1, categoria A/2, classe 4, vani 6, metri quadri 114, rendita Euro 604,25,

BENE 2) appartamento p.418 sub.505

- **subalterno 505**, Vi Arrigo Boito n.93, piano T, categoria C/6, classe 1, metri quadri 23 e rendita Euro 64,14,

STORIA CATASTALE

La particella 418 subalterno 502 vede l'inserimento in visura dei dati di superficie con Variazione del 09/11/2015; precedentemente:

La particella 418 subalterno 502 deriva da denuncia di variazione nel classamento del 06/07/2006 n.14347. 1/2006 prot. FI00140040 dalla stessa part. 418 sub. 500 (cat. A/2 vani 3); la quale a sua volta derivava da denuncia di ristrutturazione/frazionamento del 06/07/2005 n.14746.1/2005 prot.FI0163211 dalle precedenti particelle 418 **sub. 9-10-11**.

La particella 418 subalterno 505 deriva da. denuncia di variazione nel classamento del 06/07/2006 n.14347. 1/2006 prot. FI00140040 dalla stessa part. 418 sub. 505 (cat. C/6 mq.23); la quale a sua volta derivava da denuncia di ristrutturazione/frazionamento del 06/07/2005 n.14746.1/2005 prot.FI0163211 dalle precedenti particelle 418 **sub. 9-10-11**.

A sua volta la part. 418 **subalterno 9** (categoria A/2 vani 9) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57789.1/2002 prot. 399223 dalla stessa particella 418 subalterno 9 (categoria A/2 vani 9) la qua/e a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01/06/1999 n.73754.1/1989 da/la stessa part. 418 sub. 9 (cat. A/2 vani 9) la quale a sua

volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n.54424. 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti part. 418 **sub. 3-4-6** e **part. 420**;

- A sua volta la particella 418 **subalterno 3** (categoria C/2 mq.21) risultava così rappresentata dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati;
- A loro volta le particelle graffate 418 **subalterno 4 e 420** (categoria C/2 mq. 90) risultavano così rappresentate dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati;
- A sua volta la part. 418 **sub. 6** (cat. A/2 vani 5,5) risultava così rappresentata dall'impianto meccanografico dal catasto fabbricati;

A sua volta la part. 418 **subalterno 10** (categoria C/6 mq.18) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57790.1/2002 prot. 399225 dalla stessa p. 418 sub. 10 (cat. C/6 mq.18) la quale a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01.06.1999 n. 73575.1/1989 dalla stessa part. 418 sub. 10 (categoria C/6 mq.18) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n. 54425 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti particelle 418 sub. 3-4-6 a particella 420 come sopra già dette;

A sua volta la particella 418 **subalterno 11** (categoria C/6 mq.25) derivava dalla denuncia di variazione toponomastica del 11/11/2002 n.57791.1/2002 prot.399226 dalla stessa particella 418 sub. 11 (cat. C/6 mq.25) la quale a sua volta derivava dal classamento del 20/12/1989 in atti dal 01/06/1999 n.73576.1/1989 dalla stessa particella 418 subalterno 11 (categoria C/6 mq.25) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di variazione scheda n. 54426 1/1986 del 09/04/1986 in atti dal 01/06/1999 dalle precedenti particelle 418 sub. 3-4-6 e particella 420 come sopra già dette.

.....

La proprietà immobiliare ha assegnati catastalmente i seguenti Subalterni a comune ([allegato 4 : ALLEGATO_ Elaborato Plan-ElencoSub](#))

SUBALTERNI A COMUNE di F. 16 particella 418, sub. 505

Sub. 506: resede a comune; Bene Comune Non Censibile ai sub. 500, 501, 503, 504 e 505.

Sub. 508: Vano scala a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) ai sub. 502 (e sub.7 della particella 588 del foglio 16).

Sub. 509: locale tecnico a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16.

Sub. 510: locale tecnico a comune BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub. delle particelle 588 e 418 del foglio 16.

L'intestataro catastale corrisponde al soggetto esecutato.

1D - CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati sono corrispondenti con il pignoramento.

QUESITO N. 2 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

Verbale di pignoramento immobili nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 26/06/2019 (**Reg. Gen. n. 37814 e Reg. Part. n. 27050**).

A favore: **Banca Alta Toscana Credito Cooperativo già Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese**, S.C c.f. 00138580477

Soggetto **Contro n.1: Xx xx**, (C.F. XX XX), proprietà per 1/1 dell'immobile.

Soggetto **Contro n.2: Xx xx**, c.f. XXXX, nata a Firenze il xx, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97; per la quota di 1/1.

Grava:

unità negoziale n. 2: proprietà della unità immobiliare al F. 16 p.418 sub 502, A/2, e al F. 16 p.418 sub 505, C/6, oggetto della presente perizia.

Nell'atto il bene è sottoposto a Pignoramento con Premessa che:

La Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese S.C. ha ottenuto sentenza del Tribunale di Firenze n. 3464/2017, pubblicata il 26/10/2017, con formula esecutiva apposta l'11/12/2017 e così notificata il 9/01/2018 alla Sig.ra Xx xx. oltre al Sig Xx xx, con la quale il Tribunale di Firenze ha condxto il Sig Xx xx al pagamento a favore dell'attrice Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese S.C. (ora Banca Alta Toscana Credito Cooperativo S.C.) della somma di Euro 61.236,01 oltre interessi convenzionali di mora al tasso del 5,650% su Euro 54.103,02 dal 12.04.2013 al saldo, al tasso del 15,150% su Euro 7.132,99 dal 12.04.2013 al saldo e al tasso legale su euro 19.501,06 dal di del dovuto al saldo.

Nonché ha **dichiarato inefficaci** nei confronti dell'attrice ex art. 2901 cc **il fondo patrimoniale** costituito tra i Sigg.ri Xx xx e Xx xx in data 16/01/2013 ai rogiti Notaio Dott. Xxxxxx di Firenze Rep. 80380 Fasc. 13534 avente ad oggetto i seguenti beni in Comune di Campi Bisenzio Via Boito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel F. di mappa 16:

A)

nc. 93, appartamento per civile abitazione part. 418 sub. 502 cat. A/2 , con annesso posto auto p. 418 sub. 505 cat. C/6;

B)

nc. 95, appartamento per civile abitazione part. 418 sub. 500 cat. A/2 con annesso posto auto p. 418 sub. 504 cat. C/6;

C)

nc. 97, appartamento per civile abitazione part. 418 sub. 501 cat. A/2 con annesso posto auto p. 418 sub. 503 cat. C/6;

Ha **dichiarato inefficace** l'atto di **Compravendita** tra i Sigg.ri Xx xx e Xx xx, ai rogiti Notaio Dott. Xx, avente ad oggetto i seguenti beni in Comune di Campi Bisenzio Via Boito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel F. di mappa 16: nc. 93, appartamento per civile abitazione part. 418 sub. 502 cat. A/2 classe 4 e annesso posto auto p. 418 sub. 505 cat. C/6 .

Dall'atto di Pignoramento risulta che alcuni beni oggetto del fondo patrimoniale sono stati venduti con l'esecuzione Immobiliare n.660/15, nella quale la Banca Alta Toscana è intervenuta.

Il Pignoramento procede nei confronti dei beni in Comune di Campi Bisenzio Via Boito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel F. di mappa 16:

part. 418 sub. 500 cat. A/2 , posto auto p. 418 sub. 503 cat. C/6;

part. 418 sub. 507 cat. Area urbana; proprietà Xx xx.

Ed anche nei confronti dei beni in Comune di Campi Bisenzio Via Boito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel F. di mappa 16:

part. 418 sub. 502 cat. A/2 , posto auto p. 418 sub. 505 cat. C/6, proprietà Xx xx.

Da esso risulta che i beni in oggetto indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi sono corrispondenti a quanto risultava registrato all'Agenzia del Territorio al momento del pignoramento stesso,

L'atto di pignoramento riguarda il bene per intero proprietà Xx xx, c.f. XXXX.

L'intestataria Xx xx, c.f. XXXX, corrisponde al soggetto esecutato.

.....

Verbale di pignoramento immobili nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 26/06/2019 (**Reg. Gen. n. 44960 e Reg. Part. n.32042**).

Chiantibanca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa (cf 01292880521) è rappresentato da Avv. Xxxx; l'atto di pignoramento è stato notificato il 16/10/2019 e trascritto al n. rg 44960, rp 32042, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale Territorio in data 13/11/2019.

A favore: Chiantibanca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa cf 01292880521

Soggetto **Contro n.1: Xx xx**, c.f. XXXX, nata a Firenze il xx, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97; per la quota di 1/1.

Grava:

unità negoziale n. 1: proprietà della unità immobiliare al F. 16 p.418 sub 502, A/2; unità negoziale n. 2:al F. 16 p.418 sub 505, C/6.

L'atto di pignoramento riguarda il bene per intero proprietà Xx xx, c.f. XXXX

L'intestataria Xx xx, c.f. XXXX, corrisponde al soggetto esecutato.

<p>QUESITO N. 3 PROVENIENZA BENE 1) appartamento p.418 sub.502 BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505</p>
--

Esaminati gli atti e i documenti estesi fino al primo trasferimento anteriore al ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze, risulta che il bene sopra indicato è pervenuto:

alla Signora **Xx xx**, c.f. XXXX, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97; piena proprietà mediante atto di compravendita con scrittura privata autenticata dal Notaio Xx Xx di Firenze in data 29 marzo 2013 repertorio **3776/2858**, trascritta alla Conservatoria di Firenze in data 04 aprile 2013 al numero 6993 del registro particolare, con la quale il signor Xx xx nato a Xx xx il 30 luglio xx vendeva alla signora Xx Xx nata a Firenze il 04 giugno xx la quota

di 1/1 della piena proprietà su porzioni di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Campi Bisenzio Via Boito n.93, precisamente:

1) appartamento per civile abitazione al piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere matrimoniali di cui una con balcone, bagno e ripostiglio 2) un posto auto scoperto al piano terra avente accesso dal civico 97, rappresentato al NCEU foglio 16 dalla particella 418 subalterno 502 (categoria A/2, classe 4, vani 6 rendita Euro 604,25) e dalla particella 418 subalterno 505 (categoria C/6, classe 1, mq.23 rendita Euro 64,14)- Prezzo di Euro 150.000,00 di cui Euro 146.826,54 mediante accollo mutuo a favore di Chiantibanca Credito Cooperativo a garanzia di ipoteca iscritta in data 26/06/2012 articolo 2838.

Elenco delle annotazioni rilevate a margine della presente NOTA:

1) Trascrizione n.23626 del 13.12.2013 come di seguito sviluppata

2) Annotamento n.1344 del 13.05.2014 di avvenuta trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE (atto emesso dalla Agenzia delle Entrate di Firenze in data 03.03.2014 repertorio 4642).

3) Annotamento n.1346 del 13.05.2014 di avvenuta trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE (atto emesso dalla Agenzia delle Entrate di Firenze in data 03.03.2014 repertorio 4640).

4) Annotamento n.5999 del 04.12.2018 di INEFFICACIA ai sensi dell'art.2901 C.C. (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 28.06.2018 repertorio 1962) con il quale il Tribunale di Firenze dichiara inefficace nei confronti di Officine CSF Spa quale procuratrice Elmo Srl già Banca Area Pratese Credito Cooperativo Soc. Coop., con l'intervento di Intesa San Xx Provis Spa già Mediocredito Italiano Spa del presente atto di compravendita.

5) Annotamento n.1323 del 13.03.2019 di INEFFICACIA AI SENSI DELL'ART.2901 CC (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 26.10.2017 repertorio 3464) con il quale il Tribunale di Firenze dichiara inefficace nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese (oggi Banca Alta Toscana Credito Cooperativo) del presente atto di compravendita.

L'intera proprietà delle unità immobiliari dell'atto è pervenuta la quota di 1/1 della piena proprietà al Sig. Xx xx:

in parte

in forza di acquisto, dalla Sig.ra Xxin Xx nata a Lama Mocogno (MO) il 06/02/1925, mediante atto di compravendita. La vendita è stata effettuata ai patti e condizioni contenute nell'atto di provenienza, autenticato nelle firme dal notaio effettuato con atto Xxxxxx, Notaio in Firenze, registrato a Firenze il 25/01/90 al n. 826, rep 15594, fasc. 1517. Atto pubblico del 11/01/1990. Voltura in atti dal 01/06/1999; rep. N. 15594, fascicolo 1517. Reg. u.r. Firenze vol. 826 del 25/01/90 C.V. , n.5268.1/1990.

In parte

in forza di acquisto, da Sig.xxxxXx, da Sig.raxxxxXx, da Sig.Xxxx, da Sig.ra Xxxxxxxx Xx maria e da Sig.Xxxx Xx, mediante atto di compravendita Notaio Xxixxxx di Sesto Fiorentino in data 22 gennaio 2003 rep. 53383, r.g. 3176 Conservatoria di Firenze.

(allegato 7 - Atto compravendita)

Si riporta quanto scritto nella Relazione Notarile: il bene è in parte derivato dalla particella 587 e detta particella è giunta ai Sig.xxxxXx, e Sig.raxxxxXx, in seguito alla morte della signora Xxxx Xx; non si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

QUESITO N. 4

4A -DESCRIZIONE dei beni oggetto di pignoramento

Appartamento per civile abitazione posta al Piano Primo, composto da ingresso-disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere matrimoniali di cui una con balcone, bagno e ripostiglio; oltre parti comuni del fabbricato.

Posto auto scoperto con accesso carrabile dal n. civico 97 della suddetta via.

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

Porzione di fabbricato residenziale in Via Arrigo Boito n. 93, piano primo e precisamente:

L'immobile è situato al centro del comune di Campi Bisenzio, è stato costruito alla fine degli anni '60, presenta 3 piani fuori terra..

Vi si accede da via Arrigo Boito e l'edificio si presenta omogeneo alle zone, non di pregio, di ampliamento ad uso residenziale degli anni '60 e '70 di codesto Comune.

La zona è ben servita, vicina ai trasporti pubblici ed ai servizi commerciali ed amministrativi.

Si ha accesso, dalla via all'appartamento, tramite una scala aperta verso la strada, quindi ad un pianerottolo su cui affacciano i portoncini di due unità immobiliari, con cui il vano scala è in comune. Dal portoncino di destra si accede all'appartamento, n. civico n. 93.

L'**appartamento** si apre sulla zona d'ingresso che porta ad un vano destinato dalla licenza edilizia a soggiorno e al vano cucina di mq 12,65, entrambi forniti di balcone (di mq 4,76 e mq 1,90).

Attualmente il vano soggiorno è suddiviso da pareti in cartongesso che spartiscono lo spazio con un disimpegno e due piccole camere (non licenziate) di mq 7,00 e mq 8,06, entrambe sottodimensionate al minimo di legge (mq 9,00). Lo spazio, demoliti i tramezzi misura mq 18,13 di superficie utile abitabile.

Presso la porta di cucina si apre il disimpegno per l'ingresso al bagno (mq 5,65) e alle due camera da letto (mq 16,70 e mq 17,40), di cui una con balcone (mq 5,07).

Nella zona notte è presente anche un ripostiglio composto da un primo vano, di mq 2,24, con passaggio ad un sottoscala, di superficie mq 4,30, con altezza a scalare fino a h m. 1,00.

Ingresso e disimpegno della zona notte hanno una superficie utile abitabile di mq 15,10

La **Superficie totale Utile Abitabile** è di **mq 87,85**, oltre i terrazzi.

Tutti i vani sono di altezza m 3,00.

Zona giorno, ingresso e disimpegno hanno i pavimenti in monocottura chiara, le camere da letto in parquet di legno, che creano un ambiente confortevole e luminoso.

Il bagno ha subito interventi di alterazione, tra cui è stato eliminato il bidet, ed il pavimento si presenta con toppe di diverse ceramiche.

Sono presenti i radiatori in ghisa, ma l'impianto di riscaldamento è stato disattivato e non ha collegamento ad alcuna caldaia. Nella cucina è stata posta una caldaia che fornisce acqua calda all'acquaiolo ed ai sanitari del bagno; anche il radiatore del bagno appare collegato a quest'ultima, con tubi esterni.

Le porte sono in tamburato di legno; gli infissi in legno senza vetrocamera.

Le portefinestre sono protette da grate in ferro.

È presente l'impianto elettrico con il solo il salvavita, non a norma.

È fornito di citofono. È arredato ed in condizioni di manutenzione imperfette.

La **Superficie Utile Lorda** dell'appartamento è di **mq 107,70**, la corte a comune di **mq 45,65 con posto auto scoperto di mq 23**.

Si nota la difformità con quanto licenziato: con Licenza Edilizia n.4495/1967 e DIA 49241/2004, variante finale, è individuato l'appartamento attuale con soggiorno di mq 18,13 ed il ripostiglio in continuità al vano sottoscala, le modifiche attuali vanno sanate.

(allegati 8 Tavole planimetriche) (allegato 10 e 10b Documentazione fotografica)

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505
--

Su via Arrigo Boito a Campi Bisenzio (FI) CAP 50013, guardando la facciata, a destra, un cancello metallico apre al resede a comune ed al **posto auto** scoperto pertinenziale di mq 23.

Il passo carraio ha autorizzazione n. 1431 del 1978; tale passo insiste sul resede sub 506 a comune.

I locali tecnici

All'immobile di cui si parla sono catastalmente assegnati a comune con gli altri alloggi del fabbricato((tutti i sub. delle p. 588 e 418 del F. 16) due vani per locali tecnici condominiali, di cui l'appartamento in oggetto non fa uso, ad esclusione della parte contenente l'autoclave, in comune col civico 95 e 97, da cui deriva un diritto di passo sul resede esclusivo del sub. 501.

4B -Utilizzazione prevista dallo STRUMENTO URBANISTICO

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

L'immobile ricade in Edifici classificati "B".

Secondo la Variante alle NTA del R.U.C. (Regolamento Urbanistico Comunale vigente): Titolo V - Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente:

zona B - Zone Residenziali da consolidare. (allegato 11)

"Art. 116 Zone residenziali da consolidare (zona B) - ...

2. In dette aree il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale; ...

3. Nelle aree di completamento residenziale sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti ...

4. Nuovi volumi ad uso residenziale, sia relativi a nuove costruzioni che ad ampliamenti degli edifici esistenti, sono ammessi fino ..."

Sono ammessi, quindi, interventi fino alla ristrutturazione e ampliamenti volumetrici.

L'immobile **non ricade** nella tutela ai sensi del **DI.gs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio**, e successive modificazioni e Integrazioni, né a vincoli relativi al vigente Regolamento Urbanistico.

L'immobile ricade in zona a **Pericolosità idrogeologica-alluvioni: P1**

Classe P1: a pericolosità moderata, in corrispondenza delle aree allagate per piena con tempo di ritorno $T = 500$ anni. In dette zone sono consentiti interventi, subordinati al rispetto delle condizioni di gestione e mitigazioni del rischio idraulico.

Pericolosità sismica media Area di applicazione delle prescrizioni. Zone suscettibili di instabilità per riattivazione di processi attualmente inattivi. Zone stabili (alluvioni) con forti spessori (norma 54).

QUESITO N. 5 - 5A -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

Esaminati i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze, effettuato al ventennio, risulta che i beni sopra indicati sono intestati alla seguente proprietà:

Xx xx nata a Firenze (FI) il xx c.f. XXXX, proprietà per 1/1 di:

NCEU Catasto fabbricati Sezione urbana Campi Bisenzio via Arrigo Boito n. 93, unità immobiliare al F. 16 p.418 sub 502, A/2, e al F. 16 p.418 sub 505, C/6, (allegato 4)

mediante atto di compravendita con scrittura privata autenticata dal Notaio Xx Xx di Firenze in data 29 marzo 2013 repertorio 3776/2858, trascritta alla Conservatoria di Firenze in data 04 aprile 2013 al n. 6993 dl r.p., con la quale Il signor Xx xx nato a Xx xx il 30 luglio 1952 vendeva al la signora Xx. (allegato 7)

5B - OCCUPAZIONI E CONTRATTI

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

L'appartamento in via Arrigo Boito n. 93, a Campi Bisenzio, è occupato dal signorxx, nato a Xx il 14/10/67, residente a Campi Bisenzio, C.F. XX, con contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi dell'art .2, comma 1, della L. n. 431 del 09/12/98, (con esclusione della fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge); stipulato in data 01/05/13, per € 750,00 mensili, con

durata di anni 4 al 01/05/17, con rinnovo pattuito per ulteriori 4 anni (atto registrato al n. 3975 del 07/05/13 Agenzia delle Entrate di Firenze).

Contratto di locazione allegato. (allegato 12)

L'istituto Isveg ha dichiarato, in data 10/12/20 che il conduttore dell'immobile in oggetto risulta moroso e che verrà depositata istanza con richiesta di nomina di un legale della procedura, per promuovere lo sfratto.

(allegato 13)

Il posto auto scoperto p.418 sub 505 non è compreso nel contratto di locazione.

Si valuta, inoltre, la congruità del canone di locazione, per l'eventuale opponibilità alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2923 c.c. .

L'immobile è occupato con **contratto di locazione** in data 01/05/13 ad uso abitativo per **€ 750,00** mensili. Il locatore si è avvalso della modalità denominata "cedolare secca" .

Il Verbale di Pignoramento è stato trascritto in data 26/06/2019.

Tuttavia: "...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni." ai sensi dell'art. 2923 c.c.

E', innanzitutto, necessario determinare un valore di locazione congruo, in rapporto al mercato, pertanto, prendiamo come riferimento i valori OMI mantenendo le considerazioni fatte sull'immobile per la vendita nel mercato. Come per il valore di vendita, assumiamo la tipologia di abitazioni civili; la tabella indica il valore per la locazione in € a mq al mese. Come per la stima fatta per l'alienazione, non si assume il prezzo più alto e, proporzionalmente, si indica: **€ 7,3 a mq al mese.** (allegato 12 b)

Effettuando il calcolo secondo l'art. 2923 c.c.:

$$\text{mq } 108 \times \text{€ } 7,3 \quad = \quad \text{€ } 810,00 - (1/3) \text{€ } 270 \quad = \quad \text{€ } 540,00$$

Quindi il prezzo attuale, € 750, è superiore a € 540,00, giusto prezzo meno un terzo.

QUESITO N. 6 FORMALITÀ, ANCHE CONDOMINIALI (a carico dell'acquirente).

Altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, debiti spese condominiali, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali, altre d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...)

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, altre limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...).

Sono compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione.

Non risultano specifiche sopra parti comuni.

PASSO CARRAIO

Il passo carraio (autorizzazione n. 1431 del 1978, intestato a Xx xx) è di passo per il resede sub 506, a comune anche del sub.500, e per i posti auto scoperti sub 503, 504, 505, di servizio per gli appartamenti della p. 418.

La spesa del tributo annuale per l'autorizzazione al passo, da pagarsi tramite l'agenzia ICA, è in totale di euro 63,00, secondo quota parte.

Entro l'anno, l'acquirente, dovrà fare il subentro con domanda in carta con bollo (euro 16) per cambiare l'intestazione, rivolgendosi ad ufficio viabilità e traffico - tassa per occupazione suolo del Comune. Il nuovo proprietario avrà l'onere del rinnovo, oltre il pagamento di eventuali more e di altre spese per diritti di segreteria.

QUESITO N. 7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (non opponibili all'acquirente)

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

A tutto il giorno 29/01/2021 (**allegato n. 3**), relativamente al bene 1) Via Arrigo Boito Campi Bisenzio n.93, p T-1, Foglio 16, p. 418, sub 502, cat. A/2 e al bene 2) Foglio 16, p. 418, sub 505, cat. C/6, Proprietà Xx xx, oggetto del nostro controllo, non si sono rilevati gravami iscritti e trascritti

ad eccezione:

TRASCRIZIONI:

ANNOTAZIONE — N. 7975 r.p. 39105 r.g. del 03/08/2007; **annotazione a iscrizione — RESTRIZIONE DI BENI.** Pubblico ufficialexxxx Xx Repertorio 65262/ 10526 dei 04/12/2006 con il quale si liberano le seguenti unità immobiliari in Campi Bisenzio Via Arrigo Boito Campi Bisenzio rappresentate al f.16

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502 -A/2,

p. 418 sub. 503-C/6,

p. 418 sub. 504-cat. C/6,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub. 506 (BCNC),

p.418 sub. 507 (area urbana),

p. 418 sub. 508 (BCNC),

p. 418 sub.509 (BCNC),

p. 418 sub. 510 (BCNC),

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2081 del 2004

TRASCRIZIONE n. 9546 r.p., 6993 r.g. ; del 04/04/2013, Atto tra vivi – **Compravendita** a favore di Xx xx contro Xx xx. (atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio Xx in data 29/03/2013 repertorio 3776/2858)

A favore: Xx xx

Contro: Xx xx

al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505 cat. C/6

Doc. successivi correlati:

6. Trascrizione n. 23626 del 13/12/2013

7. Annotazione **n. 1344** del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

8. Annotazione n. **1346** del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
9. Annotazione n. **5999** del 04/12/18 **per inefficacia** ai sensi dell'art. 2901 c.c.
10. Annotazione n. 1323 del 13/03/19 **per inefficacia** ai sensi dell'art. 2901 c.c.

ANNOTAZIONE n. 1441 r.p. 13373r.g. del 17/05/13 Annotazione a trascrizione per **scioglimento parziale di fondo patrimoniale** Atto notarile pubblico Notaio Xx; rep. 3775/2857 del 29/03/13, con il quale si liberano:

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505 cat. C/6

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1697 del 2013 Costituzione di fondo patrimoniale.

TRASCRIZIONE n. 1697 r.p., 2190 r.g. ; del 18/01/2013, Atto tra vivi – **Costituzione di fondo patrimoniale** a favore di Xx xx contro Xx xx. (atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio Xxxxxx di Firenze in data 16 gennaio 2013 repertorio 80380/13514)

A favore: Xx xx e Xx xx

Contro: Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub.500 cat. A/2

Doc. successivi correlati:

1. Annotazione n. **1441** del 17/05/13 per **scioglimento parziale di fondo patrimoniale** con il quale si liberano p. 418 sub. 502- cat. A/2, e p.418 sub. 505 cat. C/6
2. Trascrizione n. 23070 del 06/12/13
3. Annotazione n. 1343 del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - emesso da Agenzia delle Entrate
4. Annotazione n. 1345 del 13/05/14 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - emesso da Agenzia delle Entrate
5. Annotazione n. 1322 del 13/05/19 . L'Atto di Costituzione di fondo patrimoniale è dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 cc. Dal Tribunale di Firenze nei confronti di Banca Alta Toscana.

Trascrizione n. 23626 r.p. , 32974 r.g. del 13/12/2013. Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze rep. 2037 del 26/10/13. **DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI** soggetti a trascrizione.

A favore: Banca Area Pratese Credito Cooperativo - Soc. Coop. Sede Carmignano (PO) cod. flsc. 006453504BQ

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

Formalità di riferimento: trascrizione n.6993 del 2013 di compravendita

TRASCRIZIONE N. 23070 r.p., 32216 r.g. del 06/12/2013 **domanda giudiziale** nascente da **revoca atti soggetti a trascrizione** n. 793 del 26/10/2013 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Area Pratese Credito Cooperativo - Soc. Coop. Sede Carmignano (PO) cod. flsc. 006453504BQ

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 500-cat. A/2,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 501- cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1697 del 2013 Costituzione di fondo patrimoniale

TRASCRIZIONE n. 4640 r.p. , 5972 r.g. del 03/03/2014 Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze rep. 2037 del 26/10/13. **DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI** . Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze rep. 29320/13 del 03/01/14.

A favore: **Banca Alta Toscana** Credito Cooperativo già Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese, S.C c.f. 00138580477

Soggetto Contro: Xx xx, (C.F. XX XX), Xx xx, c.f. XXXX, nata a Firenze il xx, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97.

GRAVA: quota di 1/1 della proprietà relativamente alle unità immobiliari 1 e 2 al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505- cat. C/6

TRASCRIZIONE 4641 r.p., n. 5973 r.g. ;del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente da **revoca atti soggetti a trascrizione** n. 29320/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 0013B680477

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub.500 cat. A/2

p.418 sub. 503 cat. C/6,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 501-cat. A/2

TRASCRIZIONE n. 4642 r.p. ; 5974 r.g. del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente da **REVOCA ATTI soggetti a trascrizione** n. 29320/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze.

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 0013B680477

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505 cat. C/6

TRASCRIZIONE N. 4643 r.p., 5975 r.g. ; del 03/03/2014 **domanda giudiziale** nascente di **accertamento simulazione atti** n. 29230/13 del 03/01/2014 - Tribunale di Firenze

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole e Della Montagna Pistoiese con sede in Quarrata (PT) cod. flsc. 0013B680477

Contro: Xx xx e Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub.500 cat. A/2

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6,

TRASCRIZIONE n. 27050 R. p., 37814 r. g.; del 26/09/2019 nascente da **Pignoramento da Corte d'Appello**, repertorio 7751 del 26/072019 . pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Firenze. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

A favore: Banca Alta Toscana Credito Cooperativo già Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese, S.C c.f. 00138580477

Soggetto Contro n.1: Xx xx, (C.F. XX XX), proprietà per 1/1 dell'immobile.

Soggetto Contro n.2: Xx xx, c.f. XXXX, nata a Firenze il xx, residente in Campi Bisenzio (FI), Via Boito, 97; per la quota di 1/1.

Gravante sull'immobile in oggetto di piena proprietà Xx xx-1) e di proprietà Xx xx - 2).

GRAVA: quota di 1/1 della proprietà relativamente alle unità immobiliari 1 e 2 al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio - **1)**

p.418 sub. 507 (area urbana),

p.418 sub. 503 cat. C/6

p. 418 sub.505 cat. C/6,

al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio - **2)**

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505- cat. C/6

TRASCRIZIONE n. 44960 R. p., 32042 r. g.; del 13/11/19 nascente da **Pignoramento da Corte d'Appello**, repertorio 10675 del 16/10/2019, Pubblico Ufficiale: Ufficiali giudiziari Corte d'Appello di Firenze. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

A favore: Chiantibanca Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede Monteriggioni 01292880521 (elettivamente domiciliata San Casciano in Val di Pesa Piazza Arti e Mestieri - 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà)

Contro: Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della proprietà al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p. 418 sub. 505- cat. C/6

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE N. 9504 r.g. ; 2081 r.p., del 10/03/2004 **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 56963 racc. 9012 in Notaio Xxxxxx del 09/03/2004.

A favore; Bipop Carire, Società P.a. con sede In Brescia

Contro: Xx xx - Mutuo BCNCro 190.000,00; durata 20 anni; ipoteca € 306.000,00.

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari variazione 73575-73576-73574 anno 1989.

al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p.418 sub. 503 cat. C/6,

p. 418 sub.504 cat. C/6,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub. 506 (BCNC),

p.418 sub. 507 (area urbana),

p. 418 sub. 508 (BCNC),

p. 418 sub.509 (BCNC),

p. 418 sub. 510 (BCNC),

ANNOTAZIONE — N. 7975 r.p. 39105 r.g. del 03/08/2007; **annotazione a iscrizione — RESTRIZIONE DI BENI.** Pubblico ufficialexxxx Xx Repertorio 65262/ 10526 dei 04/12/2006 con il quale si liberano le seguenti unità immobiliari in Campi Bisenzio Via Arrigo Boito Campi Bisenzio rappresentate al f.16

p. 418 sub. 501-cat. A/2,

p. 418 sub. 502 -A/2,

p. 418 sub. 503-C/6,

p. 418 sub. 504-cat. C/6,

p. 418 sub. 505 cat. C/6,

p. 418 sub. 506 (BCNC),

p.418 sub. 507 (area urbana),

p. 418 sub. 508 (BCNC),

p. 418 sub.509 (BCNC),

p. 418 sub. 510 (BCNC),

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2081 del 2004

ISCRIZIONE N. 19169r.g.; **2838 r.p.**, del 26/06/2012 **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 3387/2575 in Notaio Xx del 26/06/2012.

A favore: Chiantibanca Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede Monteriggioni 01292880521 (elettivamente domiciliata San Casciano in Val di Pesa Piazza Arti e Mestieri)

Contro: Xx xx

GRAVA: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari al NCBCNC foglio 16 Via Arrigo Boito Campi Bisenzio

p. 418 sub. 502- cat. A/2,

p.418 sub. 505 cat. C/6,

ISCRIZIONE n. 7729 r.g.; **1086 r.p.**, del 14/03/2014 **ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo** n. 569/2014 del Tribunale di Firenze del 05/02/2014

A favore: Centro Leasing Società Per Azioni con sede In Firenze cod. fisc. 00438000481

Contro: Xx xx

Gravante fra gli altri sull'immobile In oggetto.

Grava su immobili Via Arrigo Boito Campi Bisenzio
al f.16

p. 418 sub. 500-cat. A/2,

p. 418 sub. 503-C/6,

p.418 sub. 507 area urbana

p. 418 sub.502 cat. A/2

p. 418 sub. 505 p. C/6,

p. 418 sub.501 cat. A/2

p. 418 sub. 504 C/6

In data 04/12/2006, con atto Notaio Xxxxxx, rep n. 65262 – racc. n. 10526, annotata il 03/08/2007 r.p. 7975, veniva acconsentita una **RESTRIZIONE** della sopraddetta Ipoteca relativamente a:

F. 16, dalla p. 418 sub.501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510.

Rimaneva oggetto d'ipoteca l'immobile al NCBCNC del comune di Campi Bisenzio (FI) via Arrigo Boito Campi Bisenzio n. 93 (*), PT , vani 3, F. 16 p.418 sub 500 (ex sub. 9, 10,11).

Documenti successivi correlati: annotazione n. 3560 del 19/07/19 (Restrizione di beni).

(allegato 3)

QUESITO N. 8 Spese di gestione e manutenzione

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

L'immobile è dotato di un Passo Carraio per posto auto con n° di autorizzazione 1431 del 1978, del Comune di Campi Bisenzio, per il quale paga un canone annuo di euro 63,00 tramite l'agenzia ICA.

Per il canone da suddividere, spettante per il Passo Carraio del civico in oggetto di € 63,00, ad oggi non è in essere alcun accordo, né suddivisione; al subentro sarà da stipulare accordo secondo quota parte.

Il nuovo proprietario dovrà curare l'immediato subentro.

Non risulta alcun Atto tra privati per la manutenzione degli spazi a comune.

QUESITO N. 9

REGOLARITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

Il fabbricato posto in via Arrigo Boito n. 93, PT a Campi Bisenzio (FI), F. 16 p.418, è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, con Licenza Edilizia n. 4495 del 14/04/1967.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 4495 del 14/04/1967** (allegato 14a)

- Con Licenza Edilizia n. **4495** è stata rilasciato il Certificato di **ABITABILITA'** in data 29 febbraio 1968 (allegato 14b)
- **Concessione in sanatoria n. 3649/98** (allegato 14c)
- **D.I.A. 5941/D**, pratica **11073- prot. n. 733** del 07/01/04. Per l'immobile in oggetto: definizione del ripostiglio sottoscala, rinuncia alla scala a chiocciola interna con creazione di ripostiglio, variazioni dei terrazzi con trasformazione della veranda in balcone con ampliamento; ampliamento di un altro balcone, definizione del posto auto scoperto, sub. 505, nel resede a comune, oltre ad opere non pertinenti a detto immobile. (allegato 14d)
- Variante Finale (a DIA 5941) **n.49241** del 05/08/04, prat. **22214** rinuncia all'ampliamento del balcone sul retro, rinuncia all'ampliamento del balcone laterale. (allegato 14e)

.....

A seguito di opere abusive è stata presentata a nome Xx

- Domanda in Sanatoria ex L.47/85 prot. 12501, domanda 2272/86, pratica 27900. Per l'appartamento in oggetto è chiesto il condono della chiusura di un balcone, trasformato in veranda.
E' stata rilasciata
- **Concessione in Sanatoria n.3649** del 01/12/1998 - prot. 59168 ex L. 47/85 : oggetto del Condono è la costruzione del manufatto tergale ad uso "centrale termica", oltre ad opere non pertinenti all'immobile in oggetto. (allegato 14c)

ABITABILITÀ'

Con Licenza Edilizia n. **4495** è stata rilasciato il Certificato di **ABITABILITA'** in data 29 febbraio 1968 (allegato 14b)

CONFORMITA' EDILIZIA

Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo **non risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra.

Si nota la difformità con quanto licenziato:

Con Licenza Edilizia n.4495/1967 e DIA 49241/2004, variante finale, l'appartamento è individuato con soggiorno a destra entrando.

il **vano soggiorno** è attualmente suddiviso da pareti in cartongesso che spartiscono lo spazio con un disimpegno e due piccole camere (non licenziate) di mq 7,00 e mq 8,06, entrambe sottodimensionate al minimo di legge (mq 9,00). **Non è sanabile.**

Il vano **va riportato allo stato concesso.**

Con DIA 49241/2004, variante finale, il **ripostiglio** è indicato in continuità al vano sottoscala. La piccola modifica attuale, in difformità, va sanata.

Nel **locale tecnico**, sub 510, Bene Comune Non Censibile a comune dell'immobile in oggetto, è stato costruito un tramezzo che origina due piccoli vani con accessi separati. L'opera è in difformità dalla pratica 11073- prot. n. 733. Al momento attuale risulta che parte del locale tecnico non sia di servizio per l'immobile in oggetto.

Tale bene a comune necessita della regolarizzazione edilizia e catastale.

Per la regolarizzazione edilizia è da richiedere il deposito di **Pratica Edilizia** (SCILA) con Sanatoria con una spesa, all'oggi, di circa € 1.000.

(vedi allegato 8 -2, 8-3 e 8-4).

CONFORMITA' CATASTALE

Prendendo in esame la planimetria depositata al **Catasto urbano Agenzia del Territorio** questa risulta **non conforme al progetto licenziato**; lo stato attuale dei luoghi andrà riportato al progetto licenziato:

La planimetria di **parte del ripostiglio**, modificato con SCILA, senza altezza abitabile, andrà riportato correttamente in planimetria.

I **locali, sub 509 e sub 510** del F. 16 p.418, sono Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni. La **planimetria catastale** del vano tecnico sub 510, risulta **non corrispondente allo stato di fatto**, in quanto è stato costruito un tramezzo che origina due piccoli vani con accessi separati, non conforme alla Licenza Edilizia pratica 11073. Parte di questi vani **non risultano in uso** dell'immobile in oggetto.

L'assegnazione dei sub 509 e sub 510 come Beni Comuni Non Censibili dovrà essere adeguata all'uso reale.

Dalla data della notificazione del decreto di trasferimento la nuova proprietà avrà **centoventi (120) giorni** di tempo per regolarizzare i documenti. Come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

QUESITO N. 10 STIMA DEGLI IMMOBILI

BENE 1) appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

Si adotta il metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare

La determinazione del valore da ricercare non può prescindere, dalla presenza dell'immobile stesso in un libero mercato. Dagli attuali e futuri vincoli urbanistici si può affermare che ci si trova di fatto in questa realtà potendosi prevedere il suo mantenimento nel tempo di un valore continuo, ammesso che se ne conservi la sua ordinarietà e la sua destinazione economica.

Il criterio estimativo, che in questo caso si può applicare per la ricerca del valore di mercato, è il criterio del più probabile prezzo di mercato.

E' applicabile per le verifiche fatte sul luogo, pur se caratterizzato da una consistente incertezza sull'evoluzione degli attuali investimenti.

In considerazione della zona, della particolare situazione del mercato locale e del particolare tipo di oggetto edilizio, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso consimili e dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato. Fatto, quindi, riferimento al parametro che meglio ne identifica le caratteristiche economiche, quali la superficie o la volumetria, applicando il prezzo unitario alle quantità si otterrà conseguentemente il valore di mercato dell'immobile.

La valutazione viene fatta tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano;
- b) le caratteristiche specifiche degli immobili stessi;
- c) l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

Per l'appetibilità commerciale occorre tenere conto della superficie globale lorda vendibile e quella derivante dalle spese necessarie per regolarizzazione urbanistico/edilizia, riordino e manutenzione.

BENE 1) appartamento p.418 sub.502
BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

Determinazione del Prezzo

- **a) Caratteristiche e condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano.**

Si valuta positivamente la buona posizione: l'immobile è situato al centro del comune di Campi Bisenzio, vicino a servizi e locali commerciali, non lontana la sede degli uffici amministrativi.

- **b) Le caratteristiche specifiche degli immobili stessi.**

L'immobile non è di pregio, è in stato di manutenzione imperfetto:

L'appartamento si presenta con buone caratteristiche edilizie: buona esposizione, tre terrazzi, buona luminosità, presenza del posto auto.

Difetti e carenze: mancanza di caldaia per l'impianto termo/sanitario, impianto elettrico non a norma, stanza da bagno da ristrutturare, adeguamento al progetto licenziato e SCILA in Sanatoria per il ripostiglio e vani tecnici.

Sono stati valutati i lavori per riportare lo stato di fatto alle **licenze edilizie**.

(**allegato 15** Computo Estimativo Lavori per messa in pristino) .

Sono stati valutati , inoltre, i lavori necessari all'**ordinaria manutenzione**

(vedi **allegato 8** Tavole dell'immobile per Computo Stima Spese **allegato 16**).

Importo presunto per messa in pristino soggiorno	€ 1.700,00
Importo presunto per spese tecniche	€ 1.000,00
Importo presunto per spese tecniche SCILA in Sanatoria per il ripostiglio e vani tecnici e pratiche catastali	€ 2.000,00
Importo presunto per oneri comunali, spese catastali, tributi	€ 2.000,00
Importo per ristrutturazione del bagno	€ 4.500,00
Nuova caldaia e revisione impianto termosanitario	€ 3.500,00
Nuovo impianto elettrico a norma	€ 4.500,00
Importo presunto per spese tecniche	€ 3.500,00
Totale spese	€ 22.700,00

Si fa notare che le cifre indicate sono relative alla data odierna; prudenzialmente si arrotonda in eccesso.

- **c) L'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare**

Gli incrementi e le riduzioni sono quelli adottati generalmente dal mercato o, in alcuni casi, introdotti dall'estimatore per "sapienza ed esperienza", perché ritenuti convenienti ed opportuni (stato di manutenzione, qualità dei servizi igienici, qualità impiantistica, ecc.). Coerentemente secondo Età/Qualità/Stato di conservazione.

(Stima Immobile in **allegato 16**)

Sotto descritti, i coefficienti specifici per la vendita all'Asta, perciò il calcolo: valore del mercato dell'immobile **libero** X Coef. di riduzione d'Asta = **valore d'Asta dell'immobile libero**.

Il prezzo unitario di mercato per l'appartamento, verificato con verificato con www.casa.it, www.immobiliare.it/, oltre qualificata agenzia (Agenzia immobiliare Gestimm srl), per superfici commerciali analoghe nella zona, varia tra € 2.000 a € 2.500 a mq.

Ulteriore riferimento è il prezzo a mq pubblicati il 1° semestre 2020 dall'"Agenzia del territorio-OMI", Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che indica per questo comune, nella categoria assimilabile "abitazioni civili", da € 1.950 a € 2.250 a mq.

- **d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico**

(allegati 8-1, 8-2 e 9)

La Superficie Utile Abitabile è di mq 87,85.

La **superficie utile lorda totale**, calcolata con superfici utili oltre i muri interni e perimetrali, misurati al 50% se comuni, è per l'appartamento a P1: mq107,70

(Stima Immobile in [allegato 16](#))

Superficie Utile Lorda dell'appartamento è di mq 107,70

Superficie Utile Lorda dei terrazzi è di mq 11,70

Applichiamo i relativi coefficienti di riduzione ai terrazzi:

Superficie Utile L. dei terrazzi mq 11,70 x 0,33 = **mq 3,86**

Superficie del posto auto esclusivo è di mq 23,00

Applichiamo i relativi coefficienti di riduzione al posto auto esclusivo:

resede mq 23,00 x 0,33 = **mq 7,59**

Superficie Utile Lorda Totale bene = mq 111,56

Fatte le dovute considerazioni, suesposte, relative alla Determinazione del Prezzo

si assume il valore OMI per civile abitazione, corrispondente al valore più basso di mercato di **€ 1.950,00 a mq.**

Il valore stimato per il bene in Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito n. 93, p. t., risulta essere di

Totale appartamento = mq 111,56 x € 1.950,00 = € 232.344,45

Richiamando quanto citate al Quesito n.8 e a quanto detto al paragrafo b) “caratteristiche specifiche degli immobili stessi”,
si detrae la cifra riportata nell'**Allegato 16** che permette di riportare il bene ad uno stato di conservazione buono, cioè si detrae la spesa di **€ 22.700,00,00**, da decurtare al valore di stima.

€ 232.344,45 - € 22.700,00,00 = € 194.843,95

Immobile in via Arrigo Boito n. 93, a Campi Bisenzio

Totale valore dell'immobile libero: **€ 194.843,95**

.....

L'immobile è occupato dal signorxx, con contratto di locazione ad uso abitativo,

Valore dell'immobile occupato in Via Arrigo Boito n. 93, piano 1 a Campi Bisenzio (FI) (**allegato 16**) detrazione del 20%:

€ 194.843,95 x 0,80 = € 155.875,16

Valore dell'immobile occupato per arrotondamento: **€ 155.875,00**

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505
--

Verificato il possibile prezzo di mercato con www.immobiliare.it/, e con qualificata agenzia (Agenzia immobiliare Gestimm srl), per superfici analoghe nella zona, in considerazione dell'analisi fatta per l'alloggio in merito alla zona, si è assunto il valore di **€ 645,00 a mq.**

Il valore stimato per il bene in Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito, p. t., posto auto p.418 sub. 505 cat. C/6, risulta essere di

posto auto scoperto = mq 23 x € 645,00 = € 14.835,00

Totale valore del bene libero per arrotondamento: **€ 14.835,00**

Il bene non è soggetto a contratto di locazione.

.....

Si precisa che valori ricavati devono intendersi **a corpo e non a misura.**

Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa col valore a mq di riferimento ha un valore puramente indicativo, essendo, comunque, l'elemento principale nella valutazione dell'insieme dell'intero Lotto. Il valore finale deriva dalle diverse considerazioni esaminate e qui esposte, ma anche eventualmente non riportate.

.....

QUESITO N. 11

Indicazione del prezzo a BASE D'ASTA	LOTTO 2
BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.502	
BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505	

Per il valore stimato **del prezzo a base d'asta**, in considerazione dei fattori di attrattiva del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, si prevede una diminuzione del valore di mercato del 10% (**allegato 16**).

Totale valore dell'immobile libero:

BENE 1) - F. 16 appartamento p.418 sub.502 € 194.843,95

Totale valore dell'immobile **libero** a base d'asta, detrazione del 10%:

€ 194.843,95 x 0,90 = € 175.359,56

Per arrotondamento

BENE 1) -F. 16 p.418 sub.502	LIBERO A BASE D'ASTA	€ 175.359,00
-------------------------------------	-----------------------------	---------------------

BENE 2) posto auto scoperto f 16, p.418 sub 505

Totale valore del bene **libero** a base d'asta, detrazione del 10%:

€ 14.835,00 x 0,90 = € 13.351,50

per arrotondamento:

BENE 2) -F.16, p.418 sub 505	LIBERO A BASE D'ASTA	€ 13.351,00
-------------------------------------	-----------------------------	--------------------

Totale valore dell'immobile OCCUPATO:

BENE 1) - F. 16 appartamento p.418 sub.502

Totale valore dell'immobile **OCCUPATO A BASE D'ASTA**, detraz. del 10%:

€ 155.875,16 x 0,90 = € 140.287,64 per arrotondamento: € 140.287,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO 1 **LIBERO** A BASE D'ASTA

€ 175.359,56 + € 13.351,50 = € 188.711,06

e quindi prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

TOTALE VALORE DEL LOTTO 2 LIBERO A BASE D'ASTA

€ 188.711,00

(allegato 16 e 16b)

TOTALE VALORE DEL LOTTO 2 **OCCUPATO** A BASE D'ASTA

€ 155.875,16 + € 13.351,50 = € 169.226,66 x 0,90 = €

per arrotondamento

TOTALE VALORE DEL LOTTO 2 OCCUPATO A BASE D'ASTA

€ 169.226,00

(allegato 16 e 16b)

QUESITO N. 12

DIVISIBILITÀ IN CASO DI COMPROPRIETÀ'

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

La proprietà è della Signora Xx xx, c.f. XXXX, residente in Campi Bisenzio (FI),
Via Boito, 97; proprietà **per 1/1**.

QUESITO N. 13

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

BENE 1) Campi Bisenzio -F. 16 appartamento p.418 sub.502

BENE 2) posto auto scoperto p.418 sub 505

La proprietà è di persona fisica e non di impresa, quindi il trasferimento non è soggetto a I.V.A. e il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

QUESITO N.14 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

LOTTO 1

BENE 1) appartamento al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito n.95, **foglio 16, p. 418 p.418 sub.500 cat A/2.**

Proprietà per 1/1 Xx xx, (c.f. XX XX)

BENE 2) posto auto scoperto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito foglio 16, p.418 **sub 503 cat C/6.**

e area urbana di mq 7, p. 418 sub. 507-cat. F/1.

Proprietà per 1/1 Xx xx

TOTALE VALORE del Lotto 1 LIBERO a base d'asta € 134.428,00

TOTALE VALORE del Lotto 1 OCCUPATO a base d'asta € 109.190,00

LOTTO 2

BENE 1) appartamento al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito n.95, **foglio 16, p. 418 p.418 sub.502 cat A/2.**

Proprietà per 1/1 Xx xx, (c.f. XXXX)

BENE 2) posto auto scoperto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, Via Arrigo Boito foglio 16, p.418 **sub 503 cat C/6.**

Proprietà per 1/1 Xx xx

TOTALE VALORE del Lotto 2 LIBERO a base d'asta € 188.711,00

TOTALE VALORE del Lotto 2 OCCUPATO a base d'asta € 169.226,00

Firenze, febbraio 2021

Arch. Anna Guerzoni



Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 FI

tel 055 22 04 38 – 333 4022411 mail: info@xxguerzoni.com -

xx.guerzoni@pec.architettifirenze.it sito web: xxguerzoni.com

Il deposito della Perizia Unica con la definizione dei 2 Lotti ha in allegato nuovi e aggiornati documenti che vengono segnalati con

la data: *in data febbraio 2021*

PER LOTTO 1

Si allegano:

(allegato 001)

Relazione-perizia epurata per la normativa sulla privacy *in data febbraio 2021*

(allegato 01a) *in data febbraio 2021*

Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito *in data febbraio 2021*

(allegato 1a, 1b, 1c)

Avvisi di ricevimento delle raccomandate e invii di inizio operazioni peritali

(allegato 2a, 2b)

Verbale sopralluogo

(allegato 3a e 3b)

Ispezione formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità Immobiliare e Trascrizione Pignoramento da Corte d'Appello n. 37814 R.g., 27050 r. p.

3c-ALL-Elenco note_sub 503_posto auto *in data febbraio 2021*

3d-ALL-Elenco note_TerzoFilippo *in data febbraio 2021*

(allegato 4a, 4b, 4c, 4d, 4e)

Estratto di mappa **4a**, certificati planimetrici catastali **4b** e visure **4d**, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni **4e**

4f-ALL-visura-storica_sub 503 *in data febbraio 2021*

(allegato 5)

Estratto per riassunto atto di matrimonio

(allegato 6)

Certificato Residenza via Boito 95

(allegato 7)

Atto di Provenienza

(allegato 8-1, 8-2)

Tavole planimetriche dell'immobile prive di dati sensibili per la normativa sulla privacy

8_3-ALL-LOTTO-1_planimetria_sub 503_posto auto *in data febbraio 2021*

(allegato 9)

Tavole dell'immobile per Computo Stima Spese

(allegato 10)

Documentazione fotografica priva di dati sensibili per la normativa sulla privacy

(allegato 11)

Estratto da mappa del Regolamento Urbanistico di Campi Bisenzio via Boito, 95

(allegato 12)

Contratto di locazione

(allegato 13)

Stato procedimento liberazione immobile -ISVEG

(allegato 14)

Carteggio per Passo Carraio con agenzia ICA

(allegato 15 a e 15b)

Certificato di Abitabilità e relativo Diniego

(allegato 16)

Computo Estimativo Lavori per regolarizzazione

(allegato 17)

17a- ALLEGATO_STIMA-LOTTO-1-bene-1 *in data febbraio 2021*

17b- ALLEGATO_STIMA-LOTTO-1-bene-2 *in data febbraio 2021*

PER LOTTO 2

Si allegano:

(allegato 01b) *in data febbraio 2021*

Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito *in data febbraio 2021*

(allegato 1)

Avvisi di ricevimento delle raccomandate e invii di inizio operazioni peritali

(allegato 2)

Verbale sopralluogo

(allegato 3)

Ispezione formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità Immobiliare e Trascrizione Pignoramento da Corte d'Appello

(allegato 4)

Estratto di mappa (4a), certificati planimetrici catastali e visure, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni

(allegato 5)

Estratto per riassunto atto di matrimonio

(allegato 6)

Certificato Residenza via Boito 97

(allegato 7)

Atto di Provenienza

(allegato 8-1, 8-2, 8-3, 8-4)

Tavole planimetriche dell'immobile prive di dati sensibili per la normativa sulla privacy

(allegato 9)

Tavola planimetrica con Coni Ottici

(allegato 10)

Documentazione fotografica priva di dati sensibili per la normativa sulla privacy

(allegato 11)

Estratto da mappa del Regolamento Urbanistico di Campi Bisenzio via Boito, 95

(allegato 12)

Contratto di locazione

(allegato 13)

Stato procedimento liberazione immobile -ISVEG

(allegato 14 a/e)

Licenze edilizie e Certificato di Abitabilità

(allegato 15)

Computo Estimativo Lavori per regolarizzazione

(allegato 16)

16a- ALLEGATO_STIMA-LOTTO-2-bene-1 *in data febbraio 2021*

16b- ALLEGATO_STIMA-LOTTO-2-bene-2 *in data febbraio 2021*