

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Pasqualina Principale

PROCEDURE RIUNITE:

170/2010 R.G.

Esecutato: Ì _____

Creditore procedente: Banca Popolare commercio e Industria S.p.A.

584/2010 R.G.

Esecutati :

Creditore procedente: Cariprato Cassa Di Risparmio di Prato Spa

R.G. 449/2011 R.G.

Esecutato:

Creditore procedente: Banca delle Marche S.P.A.

<p>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</p>

CTU: Arch. Maddalena Scopece

Via Alberto Franchetti, 6 - 50127 Firenze - Tel 055 4361270 – Fax 055 9029987 mobile: 348 5841816 e.mail
maddalenascopece@yahoo.it



Io sottoscritta Dott. Arch. Maddalena Scopece, con studio in Firenze, Via Alberto Franchetti, 6, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5068 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6439, in data 20/01/2018 sono stata nominata C.T.U. in sostituzione dell'arch. Gabriele Bartoletti, nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Pasqualina Principale, con l'incarico di riformare i lotti della procedura in oggetto.

PREMESSA

La presente perizia ha lo scopo di aggiornare la consistenza e lo stato giuridico degli immobili pignorati, al fine di riformare i lotti finalizzati alla vendita. L'aggiornamento si è reso necessario a causa della esclusione dalla procedura esecutiva di alcuni beni immobili. I lotti riformati e descritti in questa relazione, avranno la stessa numerazione rispetto alle due precedenti perizie di CTU depositate agli atti.

INTRODUZIONE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c, con l'analisi della documentazione tecnica disponibile verificando la esatta rispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'Atto di Pignoramento, con la Relazione Notarile Sostitutiva, confrontandoli con il Certificato Contestuale, con i dati contenuti nell'Atto di Provenienza e con la documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali e Servizi Ipotecari, presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Scarperia (FI) e di Borgo San Lorenzo (FI).

Dopo lo studio del fascicolo telematico, ho verificato lo stato delle procedure riunite (EI 170/10, EI 584/10, EI 449/11), sulla base dei contenuti delle due relazioni di consulenza tecnica redatte dall'Arch. Giacomo Maria Mutti e dell'arch. Alessandro Crudeli.

In data 01/02/2018, ho inviato via pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio, la richiesta di attestazione comprovante la eventuale esistenza del provvedimento di tutela su immobile ubicato in Scarperia (FI) località La Torre, via La Torre n. 14/d, Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia Foglio 73, part. 156 Sub. 505 di proprietà del Sig. _____, nato _____ a Scarperia il _____ (certificazione allegata n. 4).



In data 13/02/18, inviavo alle parti, via raccomandata A.R., avviso di inizio operazioni peritali, invitando le parti debentrici a consentire la visita dei beni oggetto di pignoramento.

In data 06/03/2018, recatami presso i beni pignorati, davo inizio alle operazioni peritali, alla presenza del custode giudiziario Sig. l e del sig. l esecutato.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrico e fotografico di tutti gli immobili pignorati, costituenti la presente perizia, immobili ubicati a Scarperia località La torre (lotti 2 e 3) e in località Grezzano – Borgo San Lorenzo (lotti 4,5, e 6).

(Allegati: copie delle comunicazioni dell'incarico ricevuto, dell'avviso di sopralluogo e del verbale di sopralluogo, planimetria e fotografie degli immobili pignorati).

La presente perizia di Ctu, sostituisce ed integra le due precedenti perizie depositate agli atti, a firma dell'Arch. Giacomo Maria Mutti del 25.11.2011, e dell'arch. Alessandro Crudeli del 18/05/2012.

Per chiarezza di esposizione ed anche per una più facile lettura, ogni singolo procedimento avrà una relazione distinta seguendo la falsariga del quesito posto ai tecnici nei procedimenti di esecuzione immobiliare.

I) - ATTI CHE HANNO DETERMINATO LA RIDUZIONE PIGNORAMENTO

Dallo studio del fascicolo telematico, si riportano gli eventi che hanno escluso dalla procedura esecutiva EI 170/10 alcuni beni immobili pignorati.

- Provvedimento di estinzione parziale pignoramento 6/11/2012

rif: (ordinanza del Giudice Dr. Domenico Ammirati del 31/10/2012 vedi allegato n. 1).

A seguito di atto di riduzione del suddetto pignoramento e rinuncia parziale all'esecuzione immobiliare in data 13 settembre 2012, la Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., ha rinunciato al pignoramento limitatamente a una parte dei beni immobili che costituivano il "Lotto 1" nelle due precedenti relazioni di CTU depositate agli atti, e denominati "Proprietà B" nella relazione ipotecaria ventennale del 12/05/2010 del avv. Rita Abate e più precisamente: immobili siti in Comune di Scarperia (FI) così distinti:

- Foglio 73, particella 156 Sub. 28, località La Torre;(già soppresso)
- Foglio 73, particella 156 Sub. 29, b.c.n.c. località La Torre;
- Foglio 73, particella 156 Sub. 30, b.c.n.c. località La Torre;
- Foglio 73, particella 156 Sub. 31, b.c.n.c. località La Torre;
- Foglio 73, particella 156 Sub. 33, b.c.n.c. località La Torre;
- Foglio 73, particella 156 Sub. 36, b.c.n.c. località La Torre;
- Foglio 73, particella 156 Sub. 37, b.c.n.c. località La Torre;



- Foglio 73, particella 156 Sub. 39, b.c.n.c. località La Torre;
- Foglio 73, particella 156 Sub. 40, b.c.n.c. località La Torre.
- Descrizione catastale immobili esclusi
- - 33, BCNC, Corte interna a comune dei sub. 12-503-504-505-509-510, senza dati
- - 36, BCNC, S1, Scantinato a comune dei sub. 20-21, senza dati
- - 37, BCNC, T, Resede (porzione del Giardino della Villa) e pozzo a comune (Piccolo casotto) dei sub. 17-18-505, senza dati
- - 39, BCNC, T, Resede a comune dei sub. 4-5-78-8-10-12-17-18-505-506-507- 514-515, senza dati.

- Ordinanza di divisione immobiliare ex art. 600 ss cpc. 22/11/2013

rif: (ordinanza del Giudice Dr.ssa Lucia Schiaretti del 22/11/2013 vedi allegato n. 2)

Accogliendo la richiesta del creditore istante, il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Lucia Schiaretti, con ordinanza di divisione immobiliare ex articolo 600 ss cpc, ha sospeso il procedimento esecutivo ex art.601 comma 1 cpc, limitatamente ai beni di seguito descritti:

unità negoziale n. 1 immobili dal n. 1 al n. 14 della nota di trascrizione sopra citata: TERRENI

al N.C.T. del Comune di Scarperia (FI) foglio 72, part. 327,329,331,92,93,96,97,98,126,333,99,100,101,135, denominati " Proprietà A " nella relazione ipotecaria ventennale del 12/05/2010 del avv. Rita Abate

unità negoziale n. 2 immobili dal n. 4 al n. 10 della nota di trascrizione sopra citata: N.C.E.U. del Comune di Borgo San Lorenzo, TERRENI

al Catasto fabbricati Foglio 45, part. 571, Catasto terreni Foglio 45, part. 574, 620, 622,627,630,633.

Beni denominati come " Proprietà C " nella relazione ipotecaria ventennale del 12/05/2010 del avv. Rita Abate.

- Provvedimento del 12/05/2014 N. R.G. 2014/124

Rif: verbale udienza 21.11.2013 (esecuzione n.170/2010 RGE Tribunale di Firenze) con ordinanza a verbale, con cui il Giudice ebbe a disporre l'esecuzione relativamente all'immobile "occupato" dai coniugi Eletto;

- ordinanza di sospensione del giudizio di merito, giudizio instaurato ai sensi di legge e così come peraltro statuito dal Giudice con la predetta ordinanza del 12/05/2014 N. R.G. 2014/124 (allegato n. 3)

Sospensione dell'esecuzione immobiliare 170/2010 limitatamente agli immobili in Lastra a Signa indicati nella nota di trascrizione



del pignoramento del 23/04/2010 n.ri 14526 R.G. e 8988 R.P come Unità negoziale n. 3 immobili n. 15, 16, 17 e denominati “ Proprietà D “ nella relazione ipotecaria ventennale del 12/05/2010 del avv. Rita Abate e precisamente:

Immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 312:

- SUB. 3, P. T, cat. C/6, classe 4[^], consistenza m2 21, R.C. Euro 41,21; N.B. Il Sub. 3 (posto auto) non risulta realizzato.

- SUB. 501 (graffato con il sub. 501 della part. 313), piano S1-T, cat. A/2, classe 4[^], consistenza 5,5 vani, R.C. Euro 553,90; Dati derivanti da fusione del 12.03.2008 n. 6546.1/2008 in atti dal 12.03.2008, prot. N. FI0090708.

Si precisa che i coniugi hanno promosso un giudizio civile (ancora in corso) contro il Sig. per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 c.c., una sentenza che tenga luogo del contratto definitivo che, per inadempienza del (esecutato) rispetto al contratto preliminare precedentemente intercorso tra le parti non è intervenuto.

II) - DESCRIZIONE SINTETICA DELLE TRE PROCEDURE

PROCEDURA EI 170/10

Atto di pignoramento a firma Avv. Gaetano Caprino, depositato in cancelleria in data 03/03/10. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 23/04/10 reg. gen. 14526, reg. part. 8988 a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

(per la quota di 1/20 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 1) esclusi dal pignoramento.

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 2 immobili n. 1, n.2 e n. 3 Comune di Borgo San Lorenzo Catasto fabbricati)

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 3 immobili n. 1,2,3,4, Comune di Scarperia Catasto fabbricati e immobile n. 14 Comune di Scarperia Catasto Terreni) contro

(per la quota di 1/20 del diritto di proprietà della unità negoziale n.1) esclusi dal pignoramento.

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 2)

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 3).



PROCEDURA EI 584/10

Atto di pignoramento datato 15/06/10 a firma Avv. Pier Ettore Olivetti Rason, depositato in Cancelleria in data 06/08/10. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 10/09/10 reg gen 32697, reg part 20789

a favore di

CARIPRATO CASSA DI RISPARMIO DI PRATO SPA (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà)

contro

----- (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)
----- (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

Immobili

- unità negoziale n.1 immobile n. 2 trascrizione Pignoramento RP 20789 DEL 10/09/2010. (lotto 4) immobili in Borgo San Lorenzo catasto fabbricati
- unità negoziale n.1 immobile n. 1 trascrizione Pignoramento RP 20789 DEL 10/09/2010. (lotto 5) immobili in Borgo San Lorenzo catasto fabbricati

PROCEDURA EI 449/11

Atto di pignoramento a firma Avv. Katja Lo Re, depositato in Cancelleria in data 06/07/11 (data scarsamente leggibile) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 03/08/11 reg gen 28130, reg part 18602

a favore di

BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

contro

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

Immobili:

- unità negoziale n.1 immobile n. 1 trascrizione Pignoramento R.P. 18602 del 03/08/2011. (lotto 6) immobili in Borgo San Lorenzo catasto fabbricati.



EI 170/10

Atto di pignoramento a firma Avv. Gaetano Caprino, depositato in cancelleria in data 03/03/10. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 23/04/10 reg. gen. 14526, reg. part. 8988

a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

(per la quota di 1/20 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 1) = Lotto 1 escluso dal pignoramento

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 2)

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 3)

contro

(per la quota di 1/20 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 1)

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 2)

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 3).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni immobili oggetto di pignoramento e sottoposti a esecuzione immobiliare sono porzione di due immobili denominati "A" e "B" ubicati in due distinti Comuni, suddivisi in cinque lotti e precisamente:

A) Beni immobili ubicati in comune di Scarperia (FI) località La Torre (**lotti 2 e 3**) di proprietà per la quota di 1/1 del sig. o

precisamente:

Lotto 2

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato di remota costruzione, ubicato nel Comune di Scarperia (FI) in Via La Torre n. 14/d, località La Torre e precisamente: Villa storica articolata su tre piani, oltre box auto e pollaio (ex limonaia), adiacenti al fabbricato oltre ad un ampio giardino vicino ma non direttamente collegato con la villa.

Si precisa che l'unico accesso dalla strada pubblica alla villa avviene tramite la part. 156 foglio 73 ex bene comune non censibile ai subb. 17-18-505 oggi - foglio di mappa 73, particella 156, subalterno 527, categoria F/1 (area urbana), metri quadri 1.520), e pertanto lo stesso resta gravato da servitu' di passo pedonale e carrabile a favore dei beni costituenti il lotto 2, con esclusione di ogni



diritto di parcheggio e sosta se non per il tempo strettamente necessario allo scarico di persone e merci.

N.B. Il resede Subalterno 39 (Bene a comune escluso dal pignoramento) consente il passaggio pedonale e carrabile alla proprietà "Lotto 2" provenendo da Ovest. L'accesso da Sud (Strada Provinciale 551) avviene attraversando la part. 159 (di altra proprietà), avvalendosi di una "Servitù di passaggio pedonale e veicolare per destinazione del padre di famiglia" (artt. 1061, 1062 C.C.)

Lotto 3

Trattasi di porzione del suddetto bene immobile denominato "A", costituito da un appartamento al piano primo con l'accesso dalla strada pubblica sul lato ovest del complesso tramite resede esterno (ex bene comune non censibile sub 40), una corte interna di altra proprietà- area urbana F/1 sub 529 part. 156 del foglio 73, (ex bene comune non censibile sub. 31) ed infine attraverso il vano scale sub. 29 - bene comune non censibile, tutti beni comuni esclusi dal pignoramento, su cui l'immobile in oggetto in oggetto ha il diritto di passo.

(vedi punto I della premessa decreto di estinzione parziale del 06/11/2012 -giudice Ammirati).

B) Beni immobili posti in Comune di Borgo San Lorenzo (Firenze), località Lavacchio, via delle Campore, (lotti 4,5, e 6), in comproprietà sia del sig.

(in quota indivisa pari ad un mezzo

ciascuno) e più precisamente:

Trattasi di fabbricato ricostruito nel 2007, con ampio giardino su tutto il perimetro, situato in un contesto extraurbano, località Lavacchio, Comune di San Lorenzo (FI), composto da tre distinte unità immobiliari autonome con relativi resede, diviso in tre lotti:

Lotto 4

Trattasi di abitazione autonoma su due livelli, terreno e primo, con relativo ampio resede;

Lotto 5

Trattasi di abitazione autonoma su due livelli, terreno e primo, con relativo ampio resede;

Lotto 6



Trattasi di abitazione autonoma su due livelli, terreno e primo, con relativo ampio resede.

Si precisa che i terreni a comune fra i lotti 4, 5 e 6, descritti nelle due precedenti perizie degli architetti Mutti e Crudeli, risultano esclusi dalla esecuzione immobiliare a seguito di ordinanza di divisione immobiliare ex art. 600 ss cpc del 22/11/2013 – unità negoziale n. 2 immobili n. 4-5-6-7-8-9-10.

1.1 CONFINI

Lotto 2

Confini a Nord: P.T.: sub. 16, part. 147, P.1: sub. 509

Est: P.T.: part. 149, sub 527 (- ex sub. 37 escluso dal pignoramento) , resede su cui grava servitù di passo pedonale e carrabile a favore del lotto 2.

Sud: P.T.: sub. 527 (ex sub. 37), sub. 12, part.159, part.158; P.1: sub. 21

Ovest: P.T.: sub.12, sub.526 (ex sub 33), sub. 16, sub.513; P.1: sub. 21, sub. 504

PS: il giardino ex pertinenza della suddetta villa, allora censito nel foglio di mappa 73, particella 156, subalterno 37 (è escluso dal pignoramento, oggi identificato dai subalterni 527 e 528 della medesima particella 156 (allegato 5).

Lotto 3

Confini a Nord: vuoto della corte interna sub. 526 (ex bcnc sub 33 escluso dal pignoramento); Est: sub . 505; Ovest: sub 522 , vano scala sub. 29, sub. 20

Lotto 4

Confini a Nord: part. 137; Est: strada; Sud: part. 12, sub 503, part. 636; part. 12 sub. 504, part. 637; Ovest: part. 10, part. 312

Lotto 5

Confini a Nord: part. 12, sub. 505, part. 635; Est: strada; Sud : part. 636; Ovest: part. 12, sub. 503, part. 636.

Lotto 6

Confini a Nord: part. 12, sub. 505, part. 635; Est: part. 12, sub. 504, part. 637; Sud: part. 312; Ovest: part. 312.

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Lotto 2

Immobili siti in Scarperia (FI), in Via La Torre n. 14/d, località La Torre. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia: foglio 73, particella 156, subalterni:



- 17, Box auto (Limonaia e locale di deposito), piano T, categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq. 50, R.C. Euro 152,36

-18, Pollaio (Locale tecnico e di deposito), piano T-1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq. 28, R.C. Euro 117,13

- 505, Appartamento (Villa), piano T-1-2, categoria A/3, classe 4[^], cons. vani 19,5, R.C. Euro 1158,15

Terreno (porzione del Giardino della Villa) sito in Scarperia (FI), contiguo al resede della villa (oggi area urbana esclusa dal pignoramento) in Via La Torre n. 14/d, località La Torre, identificato al NCT di detto Comune al foglio 73, part. 157, qualità seminativo arborato, classe 2[^], ha. are. ca. 00.21.80, R.D. Euro 10,70, R.A. Euro 6,76.

N.B. La sopracitata part. 157 viene erroneamente riportata nella Relazione Ipotecaria Ventennale come appartenente al foglio 72 anziché al foglio 73.

Lotto 3

Immobili siti in Scarperia (FI), in Via La Torre, località La Torre. 11-b. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia:

foglio 73, p. 156, sub.: 21, piano 1, Appartamento, categoria A/3, classe 2[^], consistenza vani 5, R. C. Euro 216,91.

Lotto 4

Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze: Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45,

- part. 12, sub. 505 (graffata con la part. 635 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11,5, R.C. Euro 1.039,37.

Lotto 5

Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze: Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45, - part. 12, sub. 504 (graffata con la part. 637 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11, R.C. Euro 994,18.

Lotto 6



Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze: Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45, - part. 12, sub. 503 (graffata con la part. 636 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11, R.C. Euro 994,18;

N.B. Sono escluse dal pignoramento le particelle di terreni citate nelle precedenti relazioni, situate sul ciglio verso valle della strada contigua alla Proprietà costituita dai suddetti lotti 4,5,e 6.

1.3 CORRISPONDENZA ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Lotto 2

La trascrizione n.R.P. 8988 del giorno 23 aprile 2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 9 marzo 2010 rep. n. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____ sottoponeva a pignoramento l'immobile così indicato: piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari nel Comune di Scarperia (FI), località La Torre, foglio 73

a) part. 156 sub. 17; sub. 18, sub. 21 e sub. 505.

N.B. Il sub. 21 è assegnato al successivo Lotto 3.

b) part. 157 per la superficie di ettari 1 are 1 e centiare 80, erroneamente superiore a quella catastale, che è indicata di are 21 e centiare 80.

c) – immobili esclusi dal pignoramento

N.B. Gli immobili citati a punto c) : sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31, sub. 33, sub. 36, sub. 37, sub. 39 e sub. 40 della particella 156 del foglio 73, (beni comuni non censibili) sono stati esclusi dal pignoramento con decreto di estinzione parziale del pignoramento, giudice Domenico Ammirati in data 06/11/2012 cron. 49/2012 - Trascrizione del 30/07/2015 N. R.P. 3004, annotazione della suddetta restrizione dei beni.

Il sub. 28, unità immobiliare soppressa dal 14.10.2005. Variazione del 14.10.2005 n. 21044.1/2005 in atti dal 14.10.2005 (protocollo n. FI0225315) Soppressione BCNC.

Escluse le quantità delle superfici dei terreni, erroneamente indicate nell'Atto di Pignoramento, tutti gli altri dati catastali corrispondono a quelli indicati nel suddetto Atto.

Lotto 3

La trascrizione n. 8988 del giorno 23 aprile 2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 9 marzo 2010 rep. n. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____ sottoponeva a pignoramento l'immobile



così indicato: piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari nel Comune di Scarperia (FI), località La Torre. foglio 73

a) part. 156 sub. 17; sub. 18, sub. 21 e sub. 505.

N.B. I sub. 17 sub. 18 e sub. 505 sono parte del precedente lotto 2.

b) part. 157 per la superficie di ettari 1 are 1 e centiare 80, erroneamente superiore a quella catastale, che è indicata di are 21 e centiare 80.

c) con la part. 156 sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31, sub. 33, sub. 36, sub. 37, sub. 39 e sub. 40.

N.B. Gli immobili citati a punto c) : sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31, sub. 33, sub. 36, sub. 37, sub. 39 e sub. 40 della particella 156 del foglio 73, (beni comuni non censibili) sono stati esclusi dal pignoramento con decreto di estinzione parziale del pignoramento, giudice Domenico Ammirati in data 06/11/2012 cron. 49/2012 - Trascrizione del 30/07/2015 N. R.P. 3004, annotazione della suddetta restrizione dei beni.

Il sub. 28, unità immobiliare soppressa dal 14.10.2005. Variazione del 14.10.2005 n. 21044.1/2005 in atti dal 14.10.2005 (protocollo n. FI0225315) Soppressione BCNC.

Escluse le quantità delle superfici dei terreni, erroneamente indicate nell'Atto di Pignoramento, tutti gli altri dati catastali corrispondono a quelli indicati nel suddetto Atto.

Lotto 4

I dati catastali del bene pignorato corrispondono ai dati catastali riportati sull'atto di pignoramento.

La trascrizione n. 8988 a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____, sottoponeva a pignoramento l'immobile così indicato: Diritto di proprietà: quota di 1/2 (un mezzo) degli immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, piano T-1, graffato con la part. 636 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, piano T-1, graffato con la part. 637 resede esclusivo;

→ - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, piano T-1, graffato con la part. 635 resede esclusivo; (lotto 4)

Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571,574,620,622,627,630, 633 (Terreni esclusi dal pignoramento - vedi allegato 2)

N.B. I subb. 503 graffato con la part. 636 e 504 graffato con la part. 637 sono stati assegnati dalla scrivente rispettivamente al Lotto 6 e Lotto 5.

Tutti i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.



Lotto 5

I dati catastali del bene pignorato corrispondono ai dati catastali riportati sull'atto di pignoramento. La trascrizione n. 8988, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. (---), sottoponeva a pignoramento l'immobile così indicato: Diritto di proprietà: quota di 1/2 (un mezzo) degli immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, piano T-1, graffato con la part. 636 resede esclusivo;
- ➡ - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, piano T-1, graffato con la part. 637 resede esclusivo; (lotto 5)
- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, piano T-1, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571,574,620,622,627,630, 633 (Terreni esclusi dal pignoramento)

N.B. I subb. 503 graffato con la part. 636 e 505 graffato con la part. 635 sono stati assegnati rispettivamente al Lotto 6 e Lotto 4.

Tutti i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.

Lotto 6

I dati catastali del bene pignorato corrispondono ai dati catastali riportati sull'atto di pignoramento.

La trascrizione n. 8988, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro l

- ➡ sottoponeva a pignoramento l'immobile così indicato: Diritto di proprietà: quota di 1/2 (un mezzo) degli immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, piano T-1, graffato con la part. 636 resede esclusivo;(Lotto 6)
- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, piano T-1, graffato con la part. 637 resede esclusivo;
- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, piano T-1, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571,574,620,622,627,630, 633 (Terreni esclusi dal pignoramento)

N.B. I subb. 504 graffato con la part. 637 e 505 graffato con la part. 635 sono stati assegnati rispettivamente al Lotto 5 e Lotto 4.

Tutti i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.



1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento a firma Avv. Gaetano Caprino, depositato in cancelleria in data 03/03/10. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 23/04/10 reg. gen. 14526, reg. part. 8988

a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

(per la quota di 1/20 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 1)

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 2)

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 3)

contro

(per la quota di 1/20 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 1) , questi immobili sono esclusi dal pignoramento;

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 2)

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della unità negoziale n. 3)

N.B. Al momento dell'Atto di pignoramento in data 19/02/2010 ed ancora fino ad oggi, la residenza de'

come indicato nell'atto di pignoramento, bensì così modificata:

decorrenza della data del 04/03/00

Vendita

Immobili:

Unità negoziale n.3 immobili nri. 1,2,4,14 (lotto 2)

unità negoziale n.3 immobile n. 3 (lotto 3)

unità negoziale n.2 immobile n. 3 (lotto 4)

unità negoziale n.2 immobile n. 2 (lotto 5)

unità negoziale n.2 i mmobile n. 1 (lotto 6)

1.5 QUOTE PIGNORATE**Lotto 2**

1/1 del diritto di proprietà (contro)

Lotto 3

1/1 del diritto di proprietà (contro

Lotto 4

1/2 del diritto di proprietà (contro

Lotto 5

1/2 del diritto di proprietà (contro

Lotto 6

1/2 del diritto di proprietà (contro

1.6 ATTI DI PROVENIENZA

Lotto 2

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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor
come segue:

Porzioni immobiliari e terreno distinto siti nel Comune di Scarperia (FI), in Via La Torre n. 14/d, località La Torre. foglio 73 e particelle sopra specificate. Particelle pervenute in virtù dei seguenti giusti e legittimi titoli:

- Atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Vettori, di Montelupo Fiorentino, in data 10 giugno 2002, rep. n. 27.906 - racc. n. 3.533, registrato ad Empoli in data 17 giugno 2002 con il n. 49 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 19 giugno 2002 con il n. 1.519 di formalità, dalla società "

, con sede in Firenze, codice fiscale:

- alla società "

quanto sopra pervenne in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Gabriele Carresi, di Borgo San Lorenzo, in data 27 aprile 2000, rep. N.190.610, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Firenze in data 5 maggio 2000 con il n. 9.426 di formalità, dalle signore

1922 e

- alle signore

anteriamente al ventennio;

- verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio Andrea Simone, di Firenze, in data 20 dicembre 1995, rep. n. 45.664 - racc. n.3276, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 30 dicembre 1995 con il n. 22.183 di formalità, portante trasformazione nella s.a.s. "

- alla società "

pervenne anteriormente al ventennio.

Lotto 3



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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor _____, come segue:

Porzioni immobiliari e terreno distinto siti nel Comune di Scarperia (FI), in Via La Torre n. 14/d, località La Torre. foglio 73 e particelle sopra specificate. Particelle pervenute in virtù dei seguenti giusti e legittimi titoli: - Atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Vettori, di Montelupo Fiorentino, in data 10 giugno 2002, rep. n. 27.906 - racc. n. 3.533, registrato ad Empoli in data 17 giugno 2002 con il n. 49 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 19 giugno 2002 con il n. 1.519 di formalità,

- alla società _____

_____ quanto sopra pervenne in virtù dei seguenti titoli: - atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Gabriele Carresi, di Borgo San Lorenzo, in data 27 aprile 2000, rep. N.190.610, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Firenze in data 5 maggio 2000 con il n. 9.426 di formalità, dalle signore _____

- alle signore _____

_____ anteriormente al ventennio;- verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio Andrea Simone, di Firenze, in data 20 dicembre 1995, rep. n. 45.664 - racc. n.3276, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 30 dicembre 1995 con il n. 22.183 di formalità, portante trasformazione nella s.a.s. _____

- alla società _____

_____"; quanto sopra pervenne anteriormente al ventennio.

Lotto 4

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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor _____ come segue:

- Atto di più compravendite a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.580 - racc. n. 6.516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 4 maggio 2005 con il n. 11.538 di formalità, dal signor _____



Lotto 5

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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor
come segue:

- Atto di più compravendite a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.580 - racc. n. 6.516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 4 maggio 2005 con il n. 11.538 di formalità, dal

Lotto 6

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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor
e segue:

- Atto di più compravendite a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.580 - racc. n. 6.516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 4 maggio 2005 con il n. 11.538 di formalità

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 2

I beni immobiliari in oggetto sono situati a Scarperia (FI) in località La Torre, lungo il tracciato della S.P. 551 che collega S. Piero a Sieve a Borgo S. Lorenzo, ad una distanza di ca. 2 km da Borgo S. Lorenzo e a ca. 6 km da Scarperia. Essi fanno parte di un più ampio complesso edilizio formante una sorta di piccolo borgo. Il borgo è circondato dalla campagna su tre lati (N, E, O), e sul restante lato Sud, ad una distanza di ca. 200 m dal tracciato della S.P. 551, oltre la quale sono presenti anche insediamenti industriali ed artigianali. Di fronte al borgo, sulla suddetta S.P., è possibile usufruire di mezzi pubblici. Sono presenti un bar e due ristoranti.

I beni oggetto del Lotto 2 consistono in:

- una villa storica le cui origini sono databili intorno al 1500 (secondo alcune fonti ex residenza estiva di campagna appartenente alla Famiglia Medici), articolata su tre piani fuori terra;
- una limonaia,
- un grande giardino.



Il nucleo principale della Villa, di complessivi mq 585 di Superficie Utile Netta e mq 765 di Superficie Utile Lorda, è composto da: P.T. per complessivi mq 199 netti e mq 260 lordi: una grande cucina, 4 soggiorni, uno studio, un ingresso, 2 disimpegni, un ripostiglio, un bagno. P.1 per complessivi mq 225 netti e mq 300 lordi: un grande salone, 4 camere da letto, 4 disimpegni, 1 ripostiglio, 3 bagni. P.2 per complessivi mq 161 netti e mq 205 lordi (definito catastalmente soffitta): 4 stanze di cui una soppalcata, 2 disimpegni, un locale tecnico, 2 bagni.

La Villa, restaurata nel 2006, presenta murature di grosso spessore e paramenti esterni intonacati in eccellenti condizioni così come la copertura.

Le finiture e i materiali, sia esterni che interni sono di pregio e in ottimo stato di manutenzione. I pavimenti sono in cotto, in legno, in graniglia, in ceramica monocottura nei bagni; gli infissi e le porte in legno massello.

Le finestre sono in alluminio anodizzato nero con vetrocamera. Anche le persiane sono in alluminio anodizzato. I soffitti sono di varie tipologie: intonacati a volta, intonacati, con travi a vista, con travi a vista dipinte, a cassettoni, affrescati a trompe l'oeil.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas GPL. Al piano terra sono presenti radiatori fan coil. È presente un impianto di addolcimento dell'acqua.

La villa è dotata di un articolato sistema antifurto. Impianto elettrico a norma.

La limonaia, molto luminosa di m2 50 di Superficie Utile Netta e m2 61 di Superficie Utile Lorda, ha la pavimentazione in pietra serena.

Gli ambienti annessi alla limonaia (ex pollaio) di m2 28 di Superficie Utile Netta e mq 41 di Superficie Utile Lorda, su due livelli, sono adibiti a locale tecnico e di deposito e sono in discreto stato di manutenzione.

L'accesso alla villa e ai suddetti annessi, avviene attraverso il giardino-resede (ex sub 37) di altra proprietà, gravato da servitù di passo a favore dei suddetti beni costituenti il lotto 2.

Il grande giardino (di cui fa parte il terreno part. 157), di complessivi mq 3.500 ca., comprende anche alberi di medio e alto fusto; alla data del sopralluogo versava in stato di quasi totale abbandono.

Vi sono possibilità di parcheggio solo all'esterno della proprietà a circa 300 mt.

N.B. Si precisa che originariamente detta area esterna (ex sub 37) insieme ad altre porzioni di immobile (sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31, sub. 33, sub. 36, sub. 37, sub. 39 e sub. 40) classificati catastalmente come BENI COMUNI NON CENSIBILI, sono stati esclusi dal pignoramento con decreto di estinzione giudice Domenico Ammirati in data 06/11/2012 cron. 49/2012. (vedi allegato n. 1)

[documentazione fotografica lotto2] [planimetrie lotto2].

Lotto 3

L'appartamento (sub. 21), si trova a Scarperia (FI) in località La Torre 11-b, lungo il tracciato della S.P. 551 che collega S. Piero a Sieve a B.go S. Lorenzo, ad una



distanza di ca. 2 km da B.go S. Lorenzo e a ca. 6 km da Scarperia. Esso fa parte di un più ampio complesso edilizio formante una sorta di piccolo borgo. Il borgo è circondato dalla campagna su tre lati (N, E, O), e sul restante lato Sud, ad una distanza di ca. 200 m, dal tracciato della S.P. 551, oltre la quale sono presenti anche insediamenti industriali ed artigianali. Di fronte al borgo, sulla suddetta S.P., è possibile usufruire di mezzi pubblici. Sono presenti un bar e due ristoranti.

L'immobile, di datazione incerta, comunque antecedente alla II Guerra Mondiale, si trova al piano primo e l'accesso avviene sul lato ovest attraverso porzioni di altra proprietà: fra cui il resede esterno (ex Bene a Comune Non Censito sub. 40), una corte (area urbana sub 529, ex B.C.N.C. sub. 31) pavimentata con pezzature di pietra ad opus incertum e da un ampio vano scale (ex Bene a Comune Non Censito sub. 29); tutti ex beni comuni non censiti, che sono stati esclusi dal pignoramento e sui quali grava servitù di passo a favore del bene in oggetto. L'appartamento, di complessivi m² 104,77 di Superficie Utile Netta e m² 132 di Superficie Utile Lorda, è composto da:

1. Ingresso m² 9,67 netti
2. Bagno m² 7,20 netti
3. Camera da letto m² 18,26 netti
4. Soggiorno m² 35,27 netti
5. Cucina non abitabile m² 8,17 netti
6. Stanza "separata" m² 26,20 netti.

Quest'ultima stanza è separata dal resto dell'appartamento dalla tamponatura della porta che ne consentiva l'accesso dall'ingresso 1.

Detta tamponatura non risulta dalla pianta catastale. Alla stanza separata si accede attualmente da un altro ingresso, ottenuto con l'apertura di una porta sulla parete di confine con altra proprietà, anch'esso non risultante dalla planimetria catastale. Ottima vista sul giardino di Villa la Torre dalle finestre dei locali 2-3-6 della planimetria allegata "Lotto 3". I paramenti esterni dell'immobile, facenti parte del restauro (2006) di Villa La Torre, presentano un intonaco in eccellenti condizioni, così come la copertura. La muratura e l'intonaco interno sono in buono stato. Non si riscontrano tracce di umidità. Gli infissi interni e le porte sono in legno massello e così come le maniglie (ca. 1920) sono in buono stato ma da restaurare. Le finestre sono in legno senza vetrocamera. Le persiane sono in alluminio anodizzato in eccellente stato (2006). I pavimenti sono in graniglia databili ca. 1920. La qualità dei materiali e dei sanitari del bagno è bassa ed in cattivo stato. Lo stesso dicasi della cucina. L'appartamento è da considerarsi nel suo complesso in cattivo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL posta in cucina. Impianto elettrico da revisionare. Vi sono possibilità di parcheggio solo all'esterno della proprietà a circa 100 mt. *[documentazione fotografica Lotto 3] [planimetria appartamento Lotto 3]*



Il bene corrispondente al Lotto 5 è composto da una parte autonoma di un unico fabbricato (part. 12, già diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resede) e dal relativo resede esclusivo. Esso è situato nel Mugello in un contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, nel Comune di Borgo S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Loc. Lavacchio . L'immobile si raggiunge attraverso la strada vicinale delle Campore (strada sterrata), che si diparte da Via di Grezzano (o Via G. Innocenti). A ca. m 600 è presente una fermata del trasporto pubblico. La distanza da Borgo S. Lorenzo è di ca. km 10. Il fabbricato nel suo complesso costituito dalle tre unità autonome (Lotti 4, 5 e 6) è utilizzato come struttura ricettiva denominata Tenuta di Lavacchio.

La porzione di fabbricato in oggetto (sub. 504 con il resede part. 637), è contigua alle altre porzioni del fabbricato di cui sopra, corrispondenti ai Lotti 4 e 6, con le quali condivide le medesime caratteristiche costruttive, di qualità e di stato di manutenzione. L'immobile, la cui costruzione è terminata nel 2007, di complessivi m2 186 Superficie Utile Netta e m2 233 Superficie Utile Lorda, deriva da una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione di un precedente edificio rurale. È articolato su due piani ed è inserito in un contesto rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico. La composizione è la seguente:

P.T. per complessivi m2 96 netti e m2 119 lordi: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

P.1 per complessivi m2 90 netti e m2 114 lordi: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpieghi e 3 ripostigli.

Tutti i particolari costruttivi interni ed esterni, i pavimenti, i sanitari e le rifiniture sono di ottima qualità. Gli infissi e le porte sono in legno massello. Le finestre sono con vetrocamera. I pavimenti sono in cotto, in legno e in ceramica monocottura/porcellanata nei bagni. La scala interna è in pietra serena. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL. Impianto elettrico a norma. La proprietà è dotata di sistema d'allarme autonomo dalle altre porzioni immobiliari. Ingresso pedonale e carrabile indipendente e posto auto coperto per 4 mezzi.

N.B. Il soggiorno con il caminetto è attualmente comunicante con il soggiorno speculare del Lotto 5 tramite un'apertura, contrariamente a quanto riportato dalla pianta catastale nella quale è rappresentato un muro di divisione. Il resede di ca. m2 1.760, attualmente trattato a prato e parzialmente pavimentato, è delimitato ad est da un muro con sovrastante recinzione in ferro mentre non è delimitato a nord e ad ovest, in corrispondenza dei confini con i resedi dei Lotti 4 e 6.

a) - Precisazioni sulla strada di accesso:

In occasione del sopralluogo avvenuto il 6 marzo 2018 , si è appurato che il tratto di strada vicinale compreso fra l'accesso ai beni indicati quale "lotto 4" fino all'accesso ai beni in oggetto indicati quale "lotto 5", risultava interrotto a causa di un movimento franoso avvenuto nel 2010, come si evince da denuncia



inoltrata al Comune di Borgo San Lorenzo in data 30.9.2010, prot. 15582, cui ha fatto seguito comunicazione di avvio del procedimento del predetto Comune del 4.10.2010, prot. 15859 (documenti depositati agli atti, all. n. 9).

Si precisa inoltre che, l'originario tratto di strada vicinale adiacente all'immobile, è attualmente inutilizzabile poiché incluso nel resede di pertinenza dell'abitazione di proprietà dei Sigg. Frizzi Baccioni e Orlandi, risultante ad oggi ancora non declassato.

Come specificato dal responsabile della U.O. Ambiente e patrimonio del Comune di Borgo San Lorenzo Geom. Paola Gori, "... in mancanza del ripristino del tracciato di nuova esecuzione, attualmente inagibile, sarà preteso il ripristino del vecchio tracciato della strada vicinale delle Campore non ancora declassato, al fine di consentire la percorribilità della strada determinando un inevitabile deprezzamento dell'immobile conseguente al passaggio di mezzi (anche forestali) in adiacenza allo stesso".

(all. n. 11 - comunicazione via mail).

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'immobile in oggetto ed al successivo immobile indicato quale "lotto 6" risulta precluso; mentre è possibile soltanto l'accesso pedonale, ma esclusivamente attraverso il lotto 4. Si evidenzia peraltro, che l'intero complesso immobiliare è dotato di autonomi impianti termo-sanitari, per ciascuna unità, alimentati a GPL e con i relativi depositi in ciascuno dei giardini esclusivi. Per effetto del summenzionato cedimento, i lotti 5 e 6 della proprietà in questione non risultano ad oggi più raggiungibili neanche a fini di rifornimento e che risultano dunque privi di riscaldamento. Tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima dei beni pignorati di cui ai lotti 5 e 6.

[documentazione fotografica] [planimetrie appartamento Lotto 5]

Lotto 6

Il bene corrispondente al Lotto 6 è composto da una parte autonoma di un unico fabbricato (part. 12, già diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resede) e dal relativo resede esclusivo. Esso è situato nel Mugello in un contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, nel Comune di Borgo S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Loc. Lavacchio. L'immobile si raggiunge attraverso la strada vicinale delle Campore (strada sterrata), che si diparte da Via di Grezzano (o Via G. Innocenti). A ca. m 600 è presente una fermata del trasporto pubblico. La distanza da Borgo S. Lorenzo è di ca. km 10.

Il fabbricato costituito dalle tre unità immobiliari autonome (Lotti 4, 5, 6), è utilizzato come struttura ricettiva denominata Tenuta di Lavacchio.

La porzione di fabbricato in oggetto (sub. 503 con il resede part. 636), è contigua alle altre porzioni del fabbricato di cui sopra, corrispondenti ai Lotti 4 e 5, con le



quali condivide le medesime caratteristiche costruttive, di qualità e di stato di manutenzione. L'immobile, la cui costruzione è terminata nel 2007, di complessivi m2 195 Superficie Utile Netta e m2 242 Superficie Utile Lorda, deriva da una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione di un precedente edificio rurale. È articolato su due piani ed è inserito in un contesto rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico. La composizione è la seguente:

P.T. per complessivi m2 103 netti e m2 124 lordi: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

P.1 per complessivi m2 92 netti e m2 118 lordi: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli.

Tutti i particolari costruttivi interni ed esterni, i pavimenti, i sanitari e le rifiniture sono di ottima qualità. Gli infissi e le porte sono in legno massello. Le finestre sono con vetrocamera. I pavimenti sono in cotto, in legno e in ceramica monocottura/porcellanata nei bagni. La scala interna è in pietra serena. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL. Impianto elettrico a norma. La proprietà è dotata di sistema d'allarme autonomo dalle altre porzioni immobiliari. Ingresso pedonale e carrabile indipendente e posto auto coperto per 4 mezzi.

N.B. Il soggiorno con il caminetto è comunicante con il soggiorno speculare del Lotto 5, tramite un'apertura, contrariamente a quanto riportato dalla pianta catastale nella quale è rappresentato un muro di divisione. Il resede di ca. m2 6.560, attualmente trattato a prato e parzialmente pavimentato, è delimitato per un breve tratto ad est da un muro con sovrastante recinzione in ferro e da una palizzata con rete a Ovest. Non è invece delimitato a nord e al restante tratto ad Est in corrispondenza dei confini con il resede dei Lotti 4 e 5.

N.B. Alla data del sopralluogo (6 marzo 2018) la strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore, di accesso agli ingressi pedonali e carrabili dei Lotti 5 e 6 risulta interrotta a causa di una frana, in prossimità dell'accesso ai beni indicati quale "lotto 4" come meglio specificato al punto a) del precedente "lotto 5".

Tuttora, l'accesso carrabile ai lotti da ultimo citati risulta precluso; mentre è possibile soltanto l'accesso pedonale, ma esclusivamente attraverso il lotto 4. Si evidenzia, peraltro, che l'intero complesso immobiliare è dotato di autonomi impianti termo-sanitari, per ciascuna unità, alimentati a GPL e con i relativi depositi in ciascuno dei giardini esclusivi.

Per effetto del summenzionato cedimento, risulta evidente che i lotti 5 e 6 della proprietà in questione non risultano ad oggi più raggiungibili, neanche a fini di rifornimento e che risultano dunque privi di riscaldamento. Tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima dei beni pignorati di cui ai lotti ai lotti 5 e 6.

[planimetrie appartamento Lotto 6] - [documentazione fotografica lotto 6 allegata]



3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Lotto 2

Diritto di proprietà sugli immobili dell'esecutato): piena proprietà. Al Comune di Scarperia, alla data del 23.09.2011, nell'immobile risulta residente (dal 04.06.2005),

Non risulta l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.

Lotto 3

L'appartamento sub. 21 alla data del sopralluogo 06.03.2018, risultava libero. Presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Firenze non risultano altri contratti di affitto aventi data certa anteriore al pignoramento. La stanza "separata" n. 6, descritta nel precedente paragrafo "descrizione dei beni" è attualmente in uso a terzi non aventi titolo e privi di contratto.

Lotto 4

L'immobile risulta occupato da
Diritto di proprietà sugli immobili dell'esecutato 1/2

Non risulta l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.

Lotto 5

Nell'immobile risulta un'attività ricettiva gestita da
Diritto di proprietà sugli immobili dell'esecutato

Non risulta l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.

Lotto 6

Nell'immobile risulta un'attività ricettiva gestita da
Diritto di proprietà sugli immobili dell'esecutato
.....

Non risulta l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.



4. FORMALITA' E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Eseguite le indagini il 10 aprile 2018 – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro gli esecutati ulteriori formalità pregiudizievoli sui seguenti beni in oggetto e precisamente:

Lotto 2

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici;
- non risultano vincoli di interesse culturale di cui agli artt. 13 e 14 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (allegato n. 4)
- non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

Lotto 3

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici;
- non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

Lotto 4

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici; - non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

Lotto 5

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici;



- non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

Lotto 6

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici;
- non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta della certificazione notarile, scaricata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate in data 10/04/2018 presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, risultano le seguenti formalità gravanti sui beni immobili oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

Lotto 2

Iscrizioni contro

- Iscrizione ipotecaria n. _____ J., n. _____ del giorno 7 agosto 2007,
per mutuo, stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 1° agosto 2007, rep. n. 59.328 /17978, a favore della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 6.000.000,00 (seimilioni) di cui Euro 3.000.000,00 (tremilioni) di capitale, la quale risulta iscritta:

sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente subb. 505, 17, 18, 21 e 37 (tutti, compreso l'ultimo, per la intera piena proprietà);

N.B. il sub 37 è stato escluso dal pignoramento (vedi allegato n. 1)

sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 rispettivamente con la part. 156 e con la part. 157 (tutti per la intera piena proprietà);

N.B. Il sub. 21, citato nella formalità sopraindicata è stato attribuito dalla scrivente al Lotto 3.

- Ipoteca giudiziale n. _____ J.G., n. _____ P. del giorno 21 settembre 2009,
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze-Sezione



Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009 rep. n. 20609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente subb. 17, 18, 21 e 505 (tutti per la intera piena proprietà);

sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio 73 con la part. 157 (per la intera piena proprietà e per la superficie di ettari 1 are 1 e centiare 80, superiore a quella catastale, che è di are 21 e centiare 80);

c) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 (peraltro tutti per la intera piena proprietà);

Annotazione n. _____ del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI): I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.

- Ipoteca legale n. _____ R.G., n. _____ P., del giorno 19 ottobre 2009, ex art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società EQUITALIA CERIT S.P.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentotrentanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio di mappa 73 con la part. 156 rispettivamente sub. 17, sub. 18, sub. 21 e sub. 505 (tutti per la intera piena proprietà);

b) sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio di mappa 73 con la part. 157 (per la intera proprietà).

N.B. Il sub. 21, citato nella formalità sopraindicata è stato attribuito al Lotto 3.

Trascrizioni contro

- Atto di pignoramento n. _____ R.G., n. _____ P., del giorno 23 aprile 2010, notificato in data 9 marzo 2010 rep. n. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____, sottoponeva a pignoramento:

a) gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente sub. 17, sub. 18, sub. 21 e sub. 505 (tutti per la piena proprietà);



b) l'immobile al Catasto Terreni del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio 73 con la particella 157 (per la intera piena proprietà e per la superficie di ettari 1 are 1 e centiare 80, superiore a quella catastale, che è di are 21 e centiare 80);

c) gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, rappresentati nel foglio 73 con la particella 156 rispettivamente sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31, sub. 33, sub. 36, sub. 37, sub. 39 e sub. 40 (peraltro tutti per la intera piena proprietà).

N.B. I subb. 28, 29, 30, 31 e 40, citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento (vedi allegato 1) . Il sub. 28, unità immobiliare soppressa dal 14.10.2005. Variazione del 14.10.2005 n. 21044.1/2005 in atti dal 14.10.2005 (protocollo n. FI0225315) Soppressione BCNC.

documento successivo correlato:

Annotazione n. . . . del 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (*all. n. 1a*)

Lotto 3

iscrizioni contro

- Iscrizione ipotecaria n. . . . G., n. . . . P., del giorno 7 agosto 2007, per mutuo, stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 1° agosto 2007, rep. n. 59.328 /17978, a favore della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 6.000.000,00 (seimilioni) di cui Euro 3.000.000,00 (tremilioni) di capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente subb. 505, 17, 18, 21 e 37 (tutti, compreso l'ultimo, per la intera piena proprietà);

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 rispettivamente con la part. 156 e con la part. 157 (tutti per la intera piena proprietà);

N.B. Il sub 37 è stato escluso dal pignoramento (vedi allegato n. 1)

N.B. I subb. 505, 17, 18, e la part. 157, citati nella formalità sopraindicata sono stati attribuiti al Lotto 2.

- Ipoteca giudiziale n. . . . G., n. . . . P. del giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze- Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009 rep. n. 20609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente subb. 17, 18, 21 e 505 (tutti per la intera piena proprietà);



- b) sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio 73 con la part. 157 (per la intera piena proprietà e per la superficie di ettari 1 are 1 e centiare 80, superiore a quella catastale, che è di are 21 e centiare 80);
- c) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 (peraltro tutti per la intera piena proprietà);

N.B. I subb. 17, 18, 505 e la part. 157, citati nella formalità sopraindicata sono stati attribuiti al Lotto 2.

N.B. I subb. 33, 36, 37, 39 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento (vedi allegato n. 1)

Annotazione n. del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI: I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.

Ipoteca legale n. R.G., n. ° R.P., del giorno 19 ottobre 2009, ex art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società EQUITALIA CERIT S.P.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantadue miladuecentonovantanove/44) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentoquarantanove/72) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio di mappa 73 con la part. 156 rispettivamente sub. 17, sub. 18, sub. 21 e sub. 505 (tutti per la intera piena proprietà);

b) sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio di mappa 73 con la part. 157 (per la intera proprietà).

N.B. I subb. 17, 18, 505 e la part. 157 citati nella formalità sopraindicata sono stati attribuiti al Lotto 2.

Trascrizioni contro

- Atto di pignoramento n. G., n. R.P., del giorno 23 aprile 2010, notificato in data 9 marzo 2010 rep. n. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e sottoponeva a pignoramento:

a) gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia rappresentati nel foglio 73 con la part. 156 rispettivamente sub. 17, sub. 18, sub. 21 e sub. 505 (tutti per la piena proprietà);

b) l'immobile al Catasto Terreni del Comune di Scarperia rappresentato nel foglio 73 con la particella 157 (per la intera piena proprietà e per la superficie di ettari 1 are 1 e centiare 80, superiore a quella catastale, che è di are 21 e centiare 80);

c) gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, rappresentati nel foglio 73 con la particella 156 rispettivamente sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31,



sub. 33, sub. 36, sub. 37, sub. 39 e sub. 40 (peraltro tutti per la intera piena proprietà).

documento successivo correlato:

- Annotazione n. _____ del 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento : i subb. 33, 36, 37, 39 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento (allegato n. 1)

N.B. I subb. 17, 18, 505 e la part. 157, citati nella formalità sopraindicata sono stati attribuiti al Lotto 2. Il sub. 28, unità immobiliare soppressa dal 14.10.2005. Variazione del 14.10.2005 n. 21044.1/2005 in atti dal 14.10.2005 (protocollo n. FI0225315) Soppressione BCNC.

Lotto 4

iscrizioni contro

- Iscrizione ipotecaria n. _____ del giorno 4 maggio 2005, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.581-racc. n. 6.517, a favore della Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., per totali Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila) con successiva riduzione a Euro 2.360.000,00 (duemilionitrecentosessantamila), di cui Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila) di capitale con successiva riduzione a Euro 1.180.000,00 (unmilionececentottantamila), la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 con la particella 12 rispettivamente sub.1, 2, 3 (tutti per la intera piena proprietà);

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577 (tutti per la intera piena proprietà);

Inoltre, con annotazione 27 maggio 2008 numero _____ nel registro particolare, essa risulta cancellata relativamente:

1) all'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636;

2) agli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633; risulta frazionata in due quote e cioè:

1) quota numero 1, di originari Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la particella 12 sub. 504 e con la part. 637;

2) quota numero 2, di originari Euro 710.000,00 (settecentodiecimila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 1.420.000,00 (unmilionequattrocentoventimila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di



Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub.505 e con la part. 635;

- Iscrizione ipotecaria n. _____ del giorno 17 dicembre 2007, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 14 dicembre 2007, rep. n. 59.529 - racc. n. 18.126, a favore, della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 2.000.000,00 (duemilioni) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione) di Capitale, la quale risulta iscritta esclusivamente e per la intera piena proprietà sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part.12 sub. 503 e con la part. 636;

Ipoteca giudiziale n. _____ del giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze - Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009, rep. n. 20.609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub.503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà; Annotazione n. _____ del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI: I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.

- Ipoteca legale n. _____ del giorno 19 ottobre 2009, ex art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società Equitalia Cerit S.p.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentoquarantanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt.571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà; N.B.Le iscrizioni sopracitate comprendono i Lotti 4, 5, 6

trascrizioni contro



- Trascrizione n. _____ R.P., n. _____ R.G. del 23/04/2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 09/03/2010, rep. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____ che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

a) Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, graffato con la part. 636 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

b) Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633.

N.B. La trascrizione sopracitata comprende i Lotti 4, 5, 6

Annotazione n. _____ 130/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (doc.allegato n.1 e 2)

- Trascrizione n. _____ R.P., n. _____ G. del 10/09/2010, verbale di pignoramento immobili, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 12/07/2010, rep. 9877/2010, a favore di Cariprato Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. e contro _____, riguardante anche il comproprietario del restante 1/2 (un mezzo) della proprietà, che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo.

N.B. Il sub. 504 è stato attribuito al Lotto 5.

N.B. Nella Relazione Ipotecaria Ventennale, allegato del proc. in oggetto, a pag. 9, punto 3, relativamente agli immobili descritti sotto la lettera C), Iscrizione ipotecaria n. 3.955, si legge:

"...per totali Euro 3.400.000,00 (trentaquattromilioni)...". La cifra in lettere è da intendersi, verosimilmente, come (tremilioniquattrocentomila).

Lotto 5

iscrizioni contro



- Iscrizione ipotecaria n el giorno 4 maggio 2005, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.581-racc. n. 6.517, a favore della Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., per totali Euro 3.400.000,00 (tremilioni quattrocentomila) con successiva riduzione a Euro 2.360.000,00 (duemilioni trecentosessantamila), di cui Euro 1.700.000,00 (unmilione settecentomila) di capitale con successiva riduzione a Euro 1.180.000,00 (unmilione centottantamila), la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 con la particella 12 rispettivamente sub. 1, 2, 3 (tutti per la intera piena proprietà);

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577 (tutti per la intera piena proprietà); Inoltre, con annotazione 27 maggio 2008 numero 3.123 del registro particolare, essa risulta cancellata relativamente: 1) all'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636;

2) agli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633; risulta frazionata in due quote e cioè:

1) quota numero 1, di originari Euro 470.000,00 (quattrocentosessantamila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la particella 12 sub. 504 e con la part. 637;

2) quota numero 2, di originari Euro 710.000,00 (settecentodiecimila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 1.420.000,00 (unmilione quattrocentoventimila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635;

- Iscrizione ipotecaria n giorno 17 dicembre 2007, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 14 dicembre 2007, rep. n. 59.529 - racc. n. 18.126, a favore, della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 2.000.000,00 (duemilioni) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione) di Capitale, la quale risulta iscritta esclusivamente e per la intera piena proprietà sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636;

- Ipoteca giudiziale r giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze - Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009, rep. n. 20.609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:



a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub.503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

- Ipoteca legale n. _____ l giorno 19 ottobre 2009, ex art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società Equitalia Cerit S.p.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentotrentanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt.571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

N.B.Le iscrizioni sopracitate comprendono i Lotti 4, 5, 6

Annotazione n. _____ del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI: I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.

trascrizioni contro

- Trascrizione n. _____ R.P., n. _____ l.G. del 23/04/2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 09/03/2010, rep. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____ sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà: a) Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI: - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, graffato con la part. 636 resede esclusivo; - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo; - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo; b) Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633.

N.B. La trascrizione sopracitata comprende i Lotti 4, 5, 6



Annotazione n. 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (doc.allegato n.1 e 2)

- Trascrizione n. 20789 R.P., n. 32697 R.G. del 10/09/2010, verbale di pignoramento immobili, registrato presso l’Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 12/07/2010, rep. 9877/2010, a favore di Cariprato Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. e contro _____, riguardante anche il comproprietario del restante 1/2 (un mezzo) della proprietà, che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell’intera piena proprietà:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo.

N.B. Il sub. 505 è stato attribuito al Lotto 4.

N.B. Nella Relazione Ipotecaria Ventennale, allegato del proc. in oggetto, a pag. 9, punto 3, relativamente agli immobili descritti sotto la lettera C), Iscrizione ipotecaria n. 3.955, si legge: “...per totali Euro 3.400.000,00 (trentaquattromilioni)...”. La cifra in lettere è da intendersi, verosimilmente, come (tremilioniquattrocentomila).

Lotto 6

iscrizioni contro

- Iscrizione ipotecaria n. _____ del giorno 4 maggio 2005, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.581-racc. n. 6.517, a favore della Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., per totali Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila) con successiva riduzione a Euro 2.360.000,00 (duemilionitrecentosessantamila), di cui Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila) di capitale con successiva riduzione a Euro 1.180.000,00 (unmilionececentottantamila), la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 con la particella 12 rispettivamente sub.1, 2, 3 (tutti per la intera piena proprietà);

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577 (tutti per la intera piena proprietà);

Inoltre, con annotazione 27 maggio 2008 numero 3.123 del registro particolare, essa risulta cancellata relativamente:

1) all’immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636;



2) agli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633; risulta frazionata in due quote e cioè:

1) quota numero 1, di originari Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la particella 12 sub. 504 e con la part. 637;

2) quota numero 2, di originari Euro 710.000,00 (settecentodiecimila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 1.420.000,00 (unmilionequattrocentoventimila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub.505 e con la part. 635;

- Iscrizione ipotecaria n. nel giorno 17 dicembre 2007, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 14 dicembre 2007, rep. n. 59.529 - racc. n. 18.126, a favore, della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 2.000.000,00 (duemilioni) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione) di Capitale, la quale risulta iscritta esclusivamente e per la intera piena proprietà sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part.12 sub. 503 e con la part. 636;

Ipoteca giudiziale n. nel giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze - Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009, rep. n. 20.609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub.503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà; Ipoteca legale n. 7.265 del giorno 19 ottobre 2009, ex .art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società Equitalia Cerit S.p.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentoquarantanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub. 503 e con la part.



636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà:

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt.571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà; N.B. Le iscrizioni sopracitate comprendono i Lotti 4, 5, 6.

- Annotazione n. del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI: I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.

trascrizioni contro

- Trascrizione n. R.P., n. R.G. del 23/04/2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 09/03/2010, rep. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

a) Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, graffato con la part. 636 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

b) Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633.

N.B. La trascrizione sopracitata comprende i Lotti 4, 5, 6

Annotazione n. 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (doc.allegato n.1 e 2)

- Trascrizione n. P., n. G. del 03/08/2011, verbale di pignoramento immobili, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data, 28/06/2011, rep. 1293/2011, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro comproprietario per 1/2 (un mezzo) del bene.

N.B. Nella Relazione Ipotecaria Ventennale, allegato del proc. in oggetto, a pag. 9, punto 3, relativamente agli immobili descritti sotto la lettera C), Iscrizione ipotecaria n. 3.955, si legge: "...per totali Euro 3.400.000,00 (trentaquattromilioni)...". La cifra in lettere è da intendersi, verosimilmente, come (tremilioniquattrocentomila).



6. REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI

Lotto 2

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in oggetto è stato costruito in epoca anteriore il 1 settembre 1967 con il nucleo principale risalente probabilmente al XVI sec. Esso si trova inserito nel R.U. del Comune di Scarperia, Assetto del Territorio, alla tav. 13 in una zona denominata Insediamenti Recenti. L'edificio è classificato sotto i Beni Culturali come Villa ed il resede e il terreno che costituiscono il giardino sono classificati come Parco e giardino storico. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Scarperia sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Autorizzazione n. 109/88
- Piano di Recupero di cui alla P.E. n. 101/89 approvato con delibera C.C. n.299 del 30.10.1989
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 79/91
- Concessione Edilizia n. 80/91
- Concessione Edilizia n. 131/91
- Concessione Edilizia n. 133/91
- Concessione Edilizia n. 134/91
- Concessione Edilizia n. 57/92
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (L.326/2003 e L.R. 53/2004) del 04.07.2006 per realizzazione di soppalco in legno e modifiche interne. Tale titolo abilitativo costituisce dichiarazione di agibilità dell'immobile in oggetto (sub. 505). Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sito in Scarperia, in località La Torre, n. 14-d, è risultato che ci sono difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.

Difformità edilizie

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile nucleo della villa (Sub. 505) sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati della sanatoria edilizia al P.2 - Soffitta: il bagno contrassegnato con il numero 24 ed il piccolo disimpegno ad esso antistante, il disimpegno 26, il bagno 27, il locale tecnico 28 ed il soppalco della stanza 29, non risultano né negli elaborati progettuali della sanatoria né nelle planimetrie catastali. [planimetria lotto 2]

Dall'analisi del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio si evince che la realizzazione dei bagni, disimpegni e locali tecnici sono opere abusive sanabili. Il soppalco avendo una struttura in putrelle d'acciaio inserite nella muratura che si differenziano dall'esistente ed essendo realizzato in un vano non caratterizzante l'edificio rispetta le norme (art. 37, comma 14 del R.U. del Comune di Scarperia) e quindi risulta opera abusiva sanabile. La sanzione della sanatoria, tenuto conto di quanto stabilito dalla L.R. 1/2005 è stimabile in: €



5.164,00 ca. Il costo dell'istruttoria della pratica di sanatoria edilizia è stimabile in: € 2.000,00 .

Difformità catastali

Dal sopralluogo effettuato si riscontra:

P.T.: un'apertura tamponata tra il sub 505 (villa) e il sub. 17 (limonaia) difforme dalla planimetria catastale. Tale difformità risulta irrilevante ai fini catastali. Non si ritiene perciò necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

P.2 Soffitta: il bagno contrassegnato con il numero 24 ed il piccolo disimpegno ad esso antistante, il disimpegno 26, il bagno 27, il locale tecnico 28 ed il soppalco della stanza 29, non risultano nelle planimetrie catastali. Tali difformità sono da considerarsi rilevanti ai fini catastali. Perciò, dopo aver ottenuto il permesso di sanatoria di cui sopra, si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite DOCFA. *[planimetrie Lotto 2 e planimetria catastale allegata]*
Ad eccezione delle difformità sopracitate, le attuali planimetrie ed i dati riportati nelle visure catastali sono conformi agli elaborati presentati per la sanatoria del 04.07.2006. Costo del DOCFA: € 650

Costo totale delle spese della sanatoria: € 7.800,00

Vincoli normativi, edificatori, storici, artistici, paesaggistici:

Come riportato nella certificazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze Prato e Pistoia rilasciata in data 21/03/2018 prot. 1604:

l'immobile in oggetto non risulta di interesse culturale ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (*Allegato n. 4*)

Lotto 3

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento (sub. 21) in oggetto è stato costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Esso si trova inserito nel R.U. del Comune di Scarperia, Assetto del Territorio, alla tav. 13 in una zona denominata Insedimenti Recenti. L'edificato nel suo complesso è classificato sotto i Beni Culturali come Villa. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Scarperia è stato individuato solo il Piano di Recupero n. 101/89.

Non risultano presentate né permessi di costruire, né DIA/SCIA, né concessioni/permessi in sanatoria. Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sito in Scarperia, in località La Torre, n. 11-b, è risultato che ci sono difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.

Difformità urbanistiche/catastali

Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata che una stanza dell'appartamento è stata separata dal resto dell'appartamento, tamponando la porta che consentiva l'accesso dall'ingresso dell'appartamento stesso. Detta tamponatura non risulta dalla planimetria catastale. Alla suddetta stanza, così separata, si accede attualmente da un altro ingresso, ottenuto con l'apertura di una porta sulla parete



di confine con altra proprietà, anch'esso non risultante dalla planimetria catastale. Tale abuso edilizio ha assegnato di fatto il vano sopraccitato ad una proprietà diversa, in assenza di qualsiasi legittima procedura legale. Allo stato attuale non risulta possibile un'eventuale sanatoria edilizia di tale abuso, in quanto ne mancano i presupposti. Pertanto si ritiene, come unica possibilità, il ripristino dello stato precedente risultante dalle planimetrie catastali. Costo della demolizione e ripristino del luogo: € 1.000,00 .

Vincoli normativi, edificatori, storici , artistici, paesaggistici:

Come dichiarato nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze Prato e Pistoia:

l'immobile in oggetto non risulta di interesse culturale ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (*Allegato n. 4*)

[planimetria catastale e planimetria appartamento lotto 3]

Lotto 4

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili del presente Lotto 4 era preesistente dalla prima metà del '900 ed è stato completamente ricostruito nel 2007. I beni in oggetto si trovano inseriti nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Borgo San Lorenzo all'art. 15 come "Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche F3 (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)". Alla Carta dei Vincoli essi sono inseriti in zona con Vincolo idrogeologico e forestale. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Borgo San Lorenzo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. n. 3134 del 17.11.2004 con Variante del 13.11.2006 e Variante finale del 07.03.2007 (fine lavori del 08.10.2007), per opere di sistemazione esterna ad edificio rurale e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione di un edificio rurale. Certificato di abitabilità n. 1435 del 22.02.2008, prot. 3550.

Non si sono riscontrate difformità edilizie, urbanistiche e/o catastali.

Lotto 5

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili del presente Lotto 5 era preesistente dalla prima metà del '900 ed è stato completamente ricostruito nel 2007. I beni in oggetto si trovano inseriti nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Borgo San Lorenzo all'art. 15 come "Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche F3 (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)". Alla Carta dei Vincoli essi sono inseriti in zona con Vincolo idrogeologico e forestale. Relativamente alle unità immobiliari



in oggetto, presso il Comune di Borgo San Lorenzo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. n. 3134 del 17.11.2004 con Variante del 13.11.2006 e Variante finale del 07.03.2007 (fine lavori del 08.10.2007), per opere di sistemazione esterna ad edificio rurale e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione di un edificio rurale. Certificato di abitabilità n. 1435 del 22.02.2008, prot. 3550.

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sub. 504, sito in nel Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio, si è rilevata una difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed alle tavole di progetto presentate nella D.I.A., Variante del 07.03.2007. Essa consiste in una apertura, di larghezza m 1,70 e altezza m 2,50, realizzata tra il sub. 504 (Lotto 5) ed il sub.503 (Lotto 6), che ha creato di fatto, un unico ambiente al P.T. tra le due suddette unità immobiliari.

Costo del tamponamento dell'apertura: € 1000, da dividersi a metà con il Lotto 6.
[planimetrie appartamento lotto 5 e planimetrie catastali allegate]

Lotto 6

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili del presente Lotto 6 era preesistente dalla prima metà del '900 ed è stato completamente ricostruito nel 2007. I beni in oggetto si trovano inseriti nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Borgo San Lorenzo all'art. 15 come "Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche F3 (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)". Alla Carta dei Vincoli essi sono inseriti in zona con Vincolo idrogeologico e forestale. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Borgo San Lorenzo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. n. 3134 del 17.11.2004 con Variante del 13.11.2006 e Variante finale del 07.03.2007 (fine lavori del 08.10.2007), per opere di sistemazione esterna ad edificio rurale e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione di un edificio rurale. Certificato di abitabilità n. 1435 del 22.02.2008, prot. 3550. Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sub. 503, sito in nel Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio, si è rilevata una difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed alle tavole di progetto presentate nella D.I.A., Variante del 07.03.2007. Essa consiste in una apertura, di larghezza m 1,70 e altezza m 2,50, realizzata tra il sub. 504 (Lotto 5) ed il sub.503 (Lotto 6), che ha creato di fatto, un unico ambiente al P.T. tra le due suddette unità immobiliari.

Costo del tamponamento dell'apertura: € 1000, da dividersi a metà con il Lotto 5.
[documentazione fotografica lotto 6] [planimetrie appartamento lotto 6 e planimetria catastale allegati]



7. VALORE DEI BENI

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile “valore di mercato” attraverso la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi dei quali è noto l’effettivo prezzo pagato. Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare, sono state eseguite indagini presso agenzie immobiliari della zona, sono state raffrontate stime medie del prezzo di compravendita nella medesima zona attraverso metodologie di stima di supporto, il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa il valore €/mq di superficie commerciale ritenuto dalla scrivente quello più consono da applicarsi nel caso in studio. Ciò al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, ma da questi valori il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del bene in esame, valutate secondo l’esperienza professionale della scrivente. Questi valori sono poi ragguagliati con specifici coefficienti al fine di ricondurli alla valutazione più vicina al caso in studio. Tali valori, si riferiscono alla destinazione d’uso abitativa. La valutazione deve intendersi a corpo e non a misura e considera tutti gli elementi che compongono il bene .

Lotto 2

Valutazione a prezzi di mercato

Al valore medio ottenuto dall’indagine di mercato si applicano dei coefficienti di riduzione per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo stato attuale con particolare con riferimento all’età alla qualità e allo stato di conservazione.

Determinazione del coefficiente di riduzione

In considerazione che:

- essendo i beni collocati poco lontano da una ferrovia, in prossimità di una strada provinciale molto trafficata e da una zona artigianale/industriale,
 - al bene in oggetto è preclusa ogni possibilità di uso sul resede-giardino (ex sub. 37 bcnc) antistante il fabbricato ad eccezione del solo passaggio pedonale e carrabile per raggiungere la proprietà;
 - il bene ha perso la proprietà in comune di alcune porzioni di fabbricato (ex beni comuni non censiti esclusi dal pignoramento);
- si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione = 35 %.

Determinazione del Prezzo

Valore di mercato stimato a corpo dei beni comprendenti villa, limonaia, expollaio, parco-giardino (terreno) : € 1.600.000,00
€ 1.600.000,00 x 0,65 = € 1040.000,00



Il valore di mercato dell'immobile considerato libero è di € 1.040.000,00 (unmilionequarantamila/00).

Nel caso si volesse ritenere l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% = € 728.000,00 (settecentoventottomila/00).

b) Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, si opera una diminuzione del valore di mercato del 10%.

Prezzo a Base d'Asta dei suddetti beni considerati a corpo nella loro interezza:

€ 1.040.000,00 meno 10% = € 936.000,00 (novecentotrentaseimila/00).

Da tale cifra vanno detratte le spese di cui al Quesito n. 6:

Demolizione € 5.000 Sanzione € 5.164 Istruttoria sanatoria € 1850 DOCFA € 650 Documentazione energetica € 3.000 Per un totale di € 15.664 da detrarre da € 936.000,00

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero arrotondato per difetto è pari a € 920.000,00 (novecentoventimila/00)

Lotto 3

a) Valutazione a Prezzi di Mercato

Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Età/Qualità/Stato di conservazione.

Calcolo: m2 x prezzo al m2 x coeff. di riduzione = prezzo dell'immobile

Determinazione del coefficiente di riduzione:

- in considerazione dello stato generale di manutenzione dell'appartamento e della collocazione geografica: essendo i beni collocati poco lontano da una ferrovia, in prossimità di una strada provinciale molto trafficata e da una zona artigianale/industriale;

- al bene in oggetto è precluso l'uso su alcune porzioni di fabbricato (ex beni comuni non censiti esclusi dal pignoramento);

si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione = 0,95.

Per il calcolo del valore di mercato si considera solo la Superficie Utile Netta dell'appartamento sub. 21, Determinazione del Prezzo: Il prezzo al m2 dell'appartamento è stimato di € 1.800 . La Superficie Utile Netta dell'appartamento è m2 104,77 .

m2 104,77 x €/m2 1.600 x 0,95 = € 159.250,4 Approssimato a € 159.000,00

Il valore di mercato dell'immobile considerato libero è pari a € 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)

Nel caso si volesse ritenere l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 20%



= € 127.000,00 (centoventisettemila/00).

b) Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, si opera una diminuzione del valore di mercato del 10%.

€ 159.000,00 meno 10% = € 143.000,00

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è di € € 143.000,00 (centoquarantatremila/00).

Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero € 143.000,00 meno Costo della demolizione e ripristino del luogo € 1.000,00 di cui al Quesito n.6.

Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000.

Quindi il prezzo finale a base d'asta risulta essere di:

€ 139.000,00 (centotrentanovemila/00)

Lotto 4

a) Valutazione a Prezzi di Mercato

La valutazione tiene conto:

- 1) delle caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano;
- 2) delle caratteristiche specifiche degli beni stessi;
- 3) dell'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- 4) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari.

Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Età/Qualità/Stato di conservazione.

Calcolo: m2 x prezzo al m2 x coeff. di riduzione = prezzo dell'immobile.

In considerazione della collocazione geografica isolata e lontana da centri abitati di una certa grandezza, si raggiunge dalla strada comunale attraverso un tratto di sterrato (strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore).

Per tutto quanto sopra esposto , si ritiene di applicare il coefficiente di riduzione = 0,90.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie utile netta dell'appartamento sub. 505 ed il resede con piscina part. 635

Determinazione del Prezzo:



Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Borgo San Lorenzo
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati Agenzia del Territorio – II
sem. 2017

Fascia Extraurbana/PANICAGLIA - GREZZANO

Residenziale: Abitazioni di tipo civile in “stato conservativo normale” ville e
villini

da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.100,00.

Il prezzo al m² dell'appartamento è stimato di € 1800,00, la Superficie Utile Netta
dell'appartamento è di m² 161. Il prezzo al m² del resede con inclusa piscina è
stimato di € 14,50. La superficie del resede con inclusa piscina 9x4 m è di ca. m²
3.690 (m² 161 x €/m² 1.800 + m² 3.690 x €/m² 14,50) x 0,90 = € 308.974,00 che
viene approssimato per eccesso a € 309.000,00 (trecentonovemila/00)

**Il valore di mercato dell'immobile considerato libero è di € 309.000,00
(trecentonovemila/00)**

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30%
= € 216.000,00 (duecentosedicimila).

b- Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della
vendita all'asta e del fatto che il pignoramento riguarda solo una quota di 1/2 (un
mezzo), si opera una diminuzione del valore di mercato del 15% circa €
263.000,00 .

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è di € € 263.000,00
(duecentosessantatremila/00).

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30%
= € a € 184.000,00 (centoottantaquattromila/00).

Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs
192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si
detraggono ulteriori € 3.000.

Quindi il prezzo finale a base d'asta dell'intero risulta essere di € 260.000,00

(duecentosessantamila)

Lotto 5

a) Valutazione a Prezzi di Mercato

La valutazione tiene conto:

- 1) delle caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano;
- 2) delle caratteristiche specifiche degli beni stessi;
- 3) dell'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- 4) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.



A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari.

Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Et /Qualit /Stato di conservazione.

Calcolo: $m^2 \times \text{prezzo al } m^2 \times \text{coeff. di riduzione} = \text{prezzo dell'immobile}$

N.B. In considerazione:

- della collocazione geografica isolata e lontana da centri abitati di una certa grandezza,

- del tratto di strada (strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore), che risulta interrotta a causa di una frana, e che quindi l'accesso esclusivo pedonale e carrabile al bene in oggetto (lotto 5) risulta precluso; (mentre   possibile soltanto l'accesso pedonale, ma esclusivamente attraverso il lotto 4),

e che per effetto del summenzionato cedimento, i lotti 5 e 6 della propriet  in questione non risultano ad oggi pi  raggiungibili, neanche a fini di rifornimento e che risultano dunque privi di riscaldamento;

tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima dei beni pignorati di cui ai lotti ai lotti 5 e successivo lotto 6.

Tutto quanto sopra esposto, si ritiene di applicare il coefficiente di riduzione = 20%.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie utile netta dell'appartamento sub. 504 ed il resede part. 637

Determinazione del Prezzo:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Borgo San Lorenzo Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati Agenzia del Territorio – II sem. 2017

Fascia Extraurbana/PANICAGLIA – GREZZANO Residenziale:

Abitazioni di tipo ville e villini:

Il prezzo al m^2 dell'appartamento   stimato di € 1.800,00, la Superficie Utile Netta dell'appartamento   di m^2 186. Il prezzo al m^2 del resede   stimato di € 5,50.

La superficie del resede   di ca. m^2 1.760

$(m^2 186 \times \text{€}/m^2 1800 + m^2 1.760 \times \text{€}/m^2 5,50) \times 0,80 =$

€ 275.584,00 che viene approssimato per difetto a € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

Il valore di mercato dell'immobile considerato libero   di € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovr  operare una riduzione del 30% = € 193.000,00 (centonovantatremila/00).



b- Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta e del fatto che il pignoramento riguarda solo una quota di 1/2 (un mezzo), si opera una diminuzione del valore di mercato del 15%.

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è di € € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00).

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% = € 192.000,00 (centonovantaduemila/00).

Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000.

Prezzo finale a base d'asta € 231.000,00 (duecentotrentunomila/00)

Lotto 6**a) Valutazione a Prezzi di Mercato**

Il criterio estimativo che si applica per la ricerca del valore di mercato, è il criterio del più probabile prezzo di mercato, attraverso la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato.

La valutazione tiene conto:

- 1) delle caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano;
- 2) delle caratteristiche specifiche dei beni stessi;
- 3) dell'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- 4) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari.

Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Età/Qualità/Stato di conservazione.

Calcolo: $m^2 \times \text{prezzo al } m^2 \times \text{coefficiente di riduzione} = \text{prezzo dell'immobile}$

N.B. In considerazione:



- della collocazione geografica isolata e lontana da centri abitati di una certa grandezza,
- del tratto di strada (strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore), che risulta interrotta a causa di una frana, e che quindi l'accesso esclusivo pedonale e carrabile al bene in oggetto (lotto 5) risulta precluso; (mentre è possibile soltanto l'accesso pedonale, ma esclusivamente attraverso il lotto 4),
e che per effetto del summenzionato cedimento, i lotti 5 e 6 della proprietà in questione non risultano ad oggi più raggiungibili, neanche a fini di rifornimento e che risultano dunque privi di riscaldamento;
tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima dei beni pignorati di cui ai lotti ai lotti 5 e successivo lotto 6.
Tutto quanto sopra esposto, si ritiene di applicare il coefficiente di riduzione = 20%.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie utile netta dell'appartamento sub. 503 ed il resede part. 636

Determinazione del Prezzo:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Borgo San Lorenzo
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati Agenzia del Territorio – II sem. 2017

Fascia Extraurbana/PANICAGLIA – GREZZANO - Residenziale: ville e villini

Il prezzo al m² dell'appartamento è stimato di € 1.800,00, la Superficie Utile Netta dell'appartamento è di m² 195. Il prezzo al m² del resede è stimato di € 5,50. La superficie del resede è di ca. m² 6.560

$(m^2 195 \times \text{€/m}^2 1.800 + m^2 6.560 \times \text{€/m}^2 5,50) \times 0,80 = \text{€ } 309.664,00$

che viene approssimato per eccesso a € 310.000,00 (trecentodiecimila/00)

Il valore di mercato dell'immobile considerato libero è di

€ 310.000,00 (trecentodiecimila/00)

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30%
= € 217.000,00,00 (duecentodiciassettemila/00).

b- Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta e del fatto che il pignoramento riguarda solo una quota di 1/2 (un mezzo), si opera una diminuzione del valore di mercato del 15% ca.

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è di € 263.500,00 (duecentosessantatremilaconquecento/00).

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30%
= € 217.000,00 (duecentodiciassettemila/00).



Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000.

Prezzo a base d'asta risulta essere di € 260.000,00 (duecentosessantamila)

8. VALORE E DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA DI BENE INDIVISO

Lotto 2

L' esecutato possiede i beni facenti parte del Lotto 2 per l'intero, perciò non è necessario dividere i beni del presente Lotto 2.

Dato che una porzione del giardino della Villa è costituita dalla part. 157 del foglio 73, iscritta al Catasto Terreni del Comune di Scarperia, si distingue il suo valore ai fini fiscali. Detta particella, definita qualità seminativo arborato che misura ha. are. ca. 00.21.80, pari a m² 2180, si stima abbia un valore di 5,50 €/m². Per cui il suo valore complessivo è di € 12.000,00 (dodicimila/00).

Lotto 3

L' esecutato possiede i beni facenti parte del Lotto 3 per l'intero, perciò non è necessario dividere i beni del presente Lotto 3.

Lotto 4

L'esecutato possiede una quota di proprietà del bene pari ad 1/2 (un mezzo), perciò in base al valore di mercato dell'intero di cui al Quesito n. 7 pari a € 309.000,00 (trecentonovemila/00) e del prezzo a base d'asta dell'intero, pari a € 260.000,00 (duecentosessantamila),

si indica come valore di mercato di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 154.500,00 (centocinquantaquattrocinquecento/00) e come prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

b) Il compendio pignorato Lotto 4 non può essere diviso in natura per le sue caratteristiche.

Lotto 5

L'esecutato possiede una quota di proprietà del bene pari ad 1/2 (un mezzo), perciò in base al valore di mercato dell'intero di cui al Quesito n. 7 pari a

€ 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00) e del prezzo a base d'asta dell'intero, pari a € 231.000,00 (duecentotrentunomila/00),

si indica come valore di mercato di 1/2 (un mezzo) la cifra di:



€ 137.500,00 (centotrentasettemilacinquecento/00) e come prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento/00)

b) Il compendio pignorato Lotto 5 non può essere diviso in natura per le sue caratteristiche.

Lotto 6

L'esecutato possiede una quota di proprietà del bene pari ad 1/2 (un mezzo), perciò in base al prezzo dell'intero di cui al Quesito n. 7 pari a € 310.000,00 (trecentodiecimila/00) e del prezzo a base d'asta dell'intero, pari a € 260.000,00 (duecentosessantamila/00) si indica come valore di mercato di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) e come prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 130.000,00 (centotrentamila/00) .

Il compendio pignorato Lotto 6 non può essere diviso in natura per le sue caratteristiche.

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Le proprietà della presente procedura, sono 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

10. RIEPILOGO LOTTI

Lotto 2

Villa storica articolata su tre piani, limonaia, ex-pollaio, parco-giardino distaccato dalla villa. Contesto extraurbano, in Scarperia (FI), località La Torre 14/d. 2 km da B.go S. Lorenzo, 6 km da Scarperia.

- Villa: m² 585 netti, m² 765 lordi.
- Limonaia + ex-pollaio: m² 78 netti, m² 102 lordi.
- Parco-giardino m² 3.500.
- Gli immobili non risultano soggetti a locazione.
- Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia: foglio 73, p. 156, sub.505, P.T-1- 2, cat. A/3, Appartamento (Villa); sub. 17, P.T, cat. C/6, Box auto (Limonaia e locale di deposito); sub. 18, P.T-1, cat. C/2, Pollaio (Locale tecnico e di deposito);



- Catasto Terreni di Scarperia (FI) foglio 73, part. 157, definita qualità seminativo arborato = Terreno contiguo all'area di sedime del fabbricato ma distaccato dal fabbricato (Giardino della Villa).
- Prezzo a base d'asta dell'intero: € 920.000,00 (novecentoventimila/00)

Lotto 3

unità negoziale n.3 immobile n. 3 trascrizione Pignoramento RP 8988 DEL 23/04/2010

- Appartamento (sub. 21), P.1, Scarperia (FI) in contesto extraurbano porzione di villa storica, località La Torre 11-b, a 2 km da B.go S. Lorenzo e 6 km da Scarperia.

Appartamento: m² 104,77 netti e m² 132 lordi. Ingresso, bagno, 2 camere, soggiorno, cucina.

- Gli immobili non risultano soggetti a locazione.
- Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia: foglio 73, p. 156, sub. 21, P.1, categoria A/3.
- prezzo a base d'asta dell'intero: € 139.000,00 (centotrentanovemila/00)

Lotto 4

unità negoziale n.2 immobile n. 3 trascrizione Pignoramento RP 8988 DEL 23/04/2010

Parte autonoma di un unico fabbricato ricostruito nel 2007 (part. 12, diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resedi), con relativo resede esclusivo. Nel Mugello, contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio.

- Appartamento: m² 161 netti e m² 209 lordi su due piani + resede m² 3.690 + piscina mt 9x4.

P.T.: soggiorno con caminetto, pranzo, cucina, camera, bagno, 2 disimpegni e ripostiglio. P.1: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 2 ripostigli.

- Gli immobili non risultano soggetti a locazione.
- Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo: foglio 45, part. 12, sub. 505 (graff. part. 635 resede esclusivo), piano T-1, cat. A/2.
- prezzo a base d'asta dell'intero:
€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)
- prezzo a base d'asta di di 1/2 (un mezzo):
€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

Lotto 5

Parte autonoma di un unico fabbricato ricostruito nel 2007 (part. 12, diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resedi), con relativo resede esclusivo.



Nel Mugello, contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio.

- Appartamento: m² 186 netti e m² 233 lordi su due piani + resede m² 1.760

P.T.: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio. P.1: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli.

Gli immobili non risultano soggetti a locazione.

- Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo: foglio 45, part. 12, sub. 504 (graff. part. 637 resede esclusivo), piano T-1, cat. A/2.

- prezzo a base d'asta dell'intero:

€ 231.000,00 (duecentotrentunomila/00)

- prezzo a base d'asta di di 1/2 (un mezzo):

€ 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento/00)

Lotto 6

Parte autonoma di un unico fabbricato ricostruito nel 2007 (part. 12, diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resedi), con relativo resede esclusivo. Nel Mugello, contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio.

- Appartamento: m² 195 netti e m² 242 lordi su due piani + resede m² 6.560

P.T.: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio. P.1: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli.

- Gli immobili non risultano soggetti a locazione.

- Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo: foglio 45, part. 12, sub. 503 (graff. part. 636 resede esclusivo), piano T-1, cat. A/2.

prezzo a base d'asta dell'intero:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

- prezzo a base d'asta di di 1/2 (un mezzo):

€ 130.000,00 (centotrentamila/00)



EI 584/10**Sono pignorati gli immobili descritti come Lotto 4 e Lotto 5 nella relazione relativa alla Procedura EI 170/10**

Atto di pignoramento datato 15/06/10 a firma Avv. Pier Ettore Olivetti Rason, depositato in Cancelleria in data 06/08/10. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 10/09/10 reg gen 32697, reg part 20789

a favore di

CARIPRATO CASSA DI RISPARMIO DI PRATO SPA (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) contro

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

diritto di proprietà)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:**lotto 4**

*unità negoziale n.1 immobile n. 2 trascrizione Pignoramento RP EL
10/09/2010*

Trattasi di abitazione su due livelli, terreno e primo, con relativo ampio resede, costituente porzione di più ampio fabbricato, ristrutturato nel 2007 e suddiviso in tre unità immobiliari autonome con relativo giardino, situato in un contesto extraurbano, località Lavacchio, Comune di San Lorenzo (FI)

lotto 5

*unità negoziale n.1 immobile n. 1 trascrizione Pignoramento RP EL
10/09/2010.*

Trattasi di abitazione su due livelli, terreno e primo, con relativo ampio resede, costituente porzione di più ampio fabbricato, ristrutturato nel 2007 e suddiviso in tre unità immobiliari autonome con relativo giardino, situato in un contesto extraurbano, località Lavacchio, Comune di San Lorenzo (FI)

1.1-CONFINI**lotto 4**

Confini a Nord: part. 137; Est: strada; Sud: part. 12, sub 503, part. 636; part. 12 sub. 504, part. 637; Ovest: part. 10, part. 312

lotto 5

Confini a Nord: part. 12, sub. 505, part. 635; Est: strada; Sud : part. 636; Ovest: part. 12, sub. 503, part. 636



1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

lotto 4

Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze:

Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45, part. 12, sub. 505 (graffata con la part. 635 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11,5, R.C. Euro 1.039,37.

lotto 5

Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze:

Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45, part. 12, sub. 504 (graffata con la part. 637 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11, R.C. Euro 994,18.

1.3 CORRISPONDENZA ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

lotto 4

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.

lotto 5

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.

1.4 ESTREMI ATTI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento datato 15/06/10 a firma Avv. Pier Ettore Olivetti Rason, depositato in Cancelleria in data 06/08/10. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 10/09/10 reg gen ' , reg part

a favore di

CARIPRATO CASSA DI RISPARMIO DI PRATO SPA (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà) contro .

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) I

diritto di proprietà)

Immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45, part. 12,

- sub. 505 (graffata con la part. 635 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11,5, R.C. Euro 1.039,37.

- sub. 504 (graffata con la part. 637 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 11, R.C. Euro 994,18.



P.S. Sono pignorati gli immobili descritti come Lotto 4 e Lotto 5 - nella Procedura EI 170/10

1.5 QUOTE PIGNORATE

lotto 4

1/2 del diritto di proprietà contro .

1/2 del diritto di proprietà contro

lotto 5

1/2 del diritto di proprietà contro

1/2 del diritto di proprietà contro -

1.6 ATTI DI PROVENIENZA

lotto 4

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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor

- Atto di più compravendite a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.580 - racc. n. 6.516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 4 maggio 2005 con il n. formalità, dal signo. ito a Firenze il giorno 2 gennaio 1962.

lotto 5

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 i beni sopra indicati sono pervenuti al Signor

- Atto di più compravendite a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.580 - racc. n. 6.516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 4 maggio 2005 con il n. formalità, dal " 1962.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

lotto 4

Il bene corrispondente al Lotto 4 è composto da una parte autonoma di un unico fabbricato (part. 12, già diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resede), e dal relativo resede esclusivo. Esso è situato nel Mugello in un contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, nel Comune di Borgo S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio al quale si accede da una strada sterrata. A ca. m 600 è presente una fermata del



trasporto pubblico. La distanza da Borgo S. Lorenzo è di ca. km 10. Alla sottoscritta, l'immobile nel suo complesso (Lotti 3) è risultato utilizzato dalla signora _____ e struttura ricettiva denominata Tenuta di Lavacchio. La porzione di fabbricato in oggetto (sub. 505 con il resede part. 635), è contigua alle altre porzioni del fabbricato di cui sopra, corrispondenti ai Lotti 4 e 5, con le quali condivide le medesime caratteristiche costruttive, di qualità e di stato di manutenzione. L'immobile, di complessivi m² 161 Superficie Utile Netta e m² 209 Superficie Utile Lorda, articolato su due piani, deriva da una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, terminata nel 2007, di un precedente edificio rurale.

La composizione è la seguente:

P.T. per complessivi m² 84 netti e m² 106 lordi: soggiorno con caminetto, pranzo, cucina, camera, bagno, 2 disimpegni e ripostiglio.

P.1 per complessivi m² 77 netti e m² 103 lordi: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 2 ripostigli.

Tutti i particolari costruttivi interni ed esterni, i pavimenti, i sanitari e le rifiniture sono di ottima qualità. Gli infissi e le porte sono in legno massello. Le finestre sono con vetrocamera. I pavimenti sono in cotto, in legno e in ceramica monocottura/porcellanata e/o marmo nei bagni. La scala interna è in pietra serena. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL. Impianto elettrico a norma. La proprietà è dotata di sistema d'allarme autonomo dalle altre porzioni immobiliari.

L'ingresso pedonale e carrabile è indipendente vi è inoltre posto auto coperto per 4 mezzi. Il Lotto 3 è dotato di una piscina 9x4 m e, ad essa prospiciente, di un'area (pavimentata a lastre di pietra e gradonata), con pergolato con tre pilastri in pietra. Il resede di ca. m² 3.690, in parte pavimentato, è delimitato ad Est da un muro con sovrastante recinzione in ferro e da una palizzata con rete a Ovest. Non è invece delimitato a Sud, in corrispondenza dei confini con i resede dei Lotti 4 e 5."

[documentazione fotografica lotto 3] [planimetrie appartamento Lotto 3]

lotto 5

Il bene corrispondente al Lotto 5 è composto da una parte autonoma di un unico fabbricato (part. 12, già diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resede) e dal relativo resede esclusivo. Esso è situato nel Mugello in un contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, nel Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio al quale si accede da una strada sterrata. A ca. m 600 è presente una fermata del trasporto pubblico. La distanza da B.go S. Lorenzo è di ca. km 10. . Alla sottoscritta CTU, gli immobili nel suo complesso (Lotti 3, 4 e 5), sono utilizzati come struttura ricettiva denominata Tenuta di Lavacchio.

La porzione di fabbricato in oggetto (sub. 504 con il resede part. 637), è contigua alle altre porzioni del fabbricato di cui sopra, corrispondenti ai Lotti 3 e 5, con le



quali condivide le medesime caratteristiche costruttive, di qualità e di stato di manutenzione. L'immobile, la cui costruzione è terminata nel 2007, di complessivi m2 186 Superficie Utile Netta e m2 233 Superficie Utile Lorda, deriva da una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione di un precedente edificio rurale. È articolato su due piani ed è inserito in un contesto rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico. La composizione è la seguente:

P.T. per complessivi m2 96 netti e m2 119 lordi: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

P.1 per complessivi m2 90 netti e m2 114 lordi: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli.

Tutti i particolari costruttivi interni ed esterni, i pavimenti, i sanitari e le rifiniture sono di ottima qualità. Gli infissi e le porte sono in legno massello. Le finestre sono con vetrocamera. I pavimenti sono in cotto, in legno e in ceramica monocottura/porcellanata nei bagni. La scala interna è in pietra serena. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL. Impianto elettrico a norma. La proprietà è dotata di sistema d'allarme autonomo dalle altre porzioni immobiliari. Ingresso pedonale e carrabile indipendente e posto auto coperto per 4 mezzi.

N.B. Il soggiorno con il caminetto è attualmente comunicante con il soggiorno speculare del Lotto 5 tramite un'apertura, contrariamente a quanto riportato dalla pianta catastale nella quale è rappresentato un muro di divisione. Il resede di di ca. m2 1.760, attualmente trattato a prato e parzialmente pavimentato, è delimitato ad est da un muro con sovrastante recinzione in ferro mentre non è delimitato a nord e ad ovest, in corrispondenza dei confini con i resedi dei Lotti 3 e 5.

N.B. Alla data del sopralluogo (6 marzo 2018) la strada di accesso agli ingressi pedonali e carrabili dei Lotti 4 e 5 era soggetta ad un cedimento franoso che impediva il passaggio sia pedonale che carrabile.

[documentazione fotografica] [planimetrie appartamento Lotto 4]

3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

lotto 4

L'immobile risulta Non risulta l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.

lotto 5

Nell'immobile risulta un'attività ricettiva i. Non risulta l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.

4. FORMALITA' E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE



lotto 4

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici;
- non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

lotto 5

Dagli atti consultati, i beni in oggetto non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- non risultano debiti per spese condominiali;
- non risultano atti di asservimento urbanistici;
- non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi a limitazione d'uso.

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta della certificazione notarile, scaricata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate in data 10/04/2018 presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, risultano le seguenti formalità gravanti sui beni immobili oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

lotto 4iscrizioni contro

Iscrizione ipotecaria n. _____ **del giorno 4 maggio 2005**, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.581-racc. n. 6.517, a favore della Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., per totali Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila) con successiva riduzione a Euro 2.360.000,00 (duemilionitrecentosessantamila), di cui Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila) di capitale con successiva riduzione a Euro 1.180.000,00 (unmilionececentottantamila), la quale risulta iscritta:
a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 con la particella 12 rispettivamente sub.1, 2, 3 (tutti per la intera piena proprietà);



b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577 (tutti per la intera piena proprietà);

Inoltre, con annotazione 27 maggio 2008 numero 3.123 del registro particolare, essa risulta cancellata relativamente:

1) all'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636;

2) agli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633; risulta frazionata in due quote e cioè:

1) quota numero 1, di originari Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la particella 12 sub. 504 e con la part. 637;

2) quota numero 2, di originari Euro 710.000,00 (settecentodiecimila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 1.420.000,00 (unmilionequattrocentoventimila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub.505 e con la part. 635;

Iscrizione ipotecaria n. il giorno 17 dicembre 2007, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 14 dicembre 2007, rep. n. 59.529 - racc. n. 18.126, a favore, della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 2.000.000,00 (duemilioni) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione) di Capitale, la quale risulta iscritta esclusivamente e per la intera piena proprietà sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part.12 sub. 503 e con la part. 636;

Ipoteca giudiziale n il giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze - Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009, rep. n. 20.609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub.503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

Annotazione n. del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI: I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.



Ipoteca legale n. _____ del giorno 19 ottobre 2009, ex art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società Equitalia Cerit S.p.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentoquarantanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà:

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà; N.B. Le iscrizioni sopracitate comprendono i Lotti 4, 5, 6

trascrizioni contro

Trascrizione n. _____ R.P., n. 14526 R.G. del 23/04/2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 09/03/2010, rep. 2766/2010, a favore di Banca Popolare Commercio Industria S.p.A. e contro _____ che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

a) Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, graffato con la part. 636 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

b) Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI:

foglio 45 e partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633. N.B. La trascrizione sopracitata comprende i Lotti 4, 5, 6

Annotazione n. _____ del 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (doc.allegato n.1 e 2)

Trascrizione n. _____ R.P., n. 32697 R.G. del 10/09/2010, verbale di pignoramento immobili, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 12/07/2010, rep. 9877/2010, a favore di Cariprato Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. e contro _____ riguardante anche il comproprietario del restante 1/2 (un mezzo) della proprietà, che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:



- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo.

N.B. Il sub. 504 è stato attribuito al Lotto 5.

N.B. Nella Relazione Ipotecaria Ventennale, allegato del proc. in oggetto, a pag. 9, punto 3, relativamente agli immobili descritti sotto la lettera C), Iscrizione ipotecaria n. 3.955, si legge:

“...per totali Euro 3.400.000,00 (trentaquattromilioni)...”. La cifra in lettere è da intendersi, verosimilmente, come (tremilioniquattrocentomila).

lotto 5

iscrizioni contro

Iscrizione ipotecaria n. _____ el giorno 4 maggio 2005, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.581-racc. n. 6.517, a favore della Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., per totali Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila) con successiva riduzione a Euro 2.360.000,00 (duemilionitrecentosessantamila), di cui Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila) di capitale con successiva riduzione a Euro 1.180.000,00 (unmilioneceottantamila), la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 con la particella 12 rispettivamente sub.1, 2, 3 (tutti per la intera piena proprietà);

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577 (tutti per la intera piena proprietà); Inoltre, con annotazione 27 maggio 2008 numero 3.123 del registro particolare, essa risulta cancellata relativamente:

1) all'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636;

2) agli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633; risulta frazionata in due quote e cioè:

1) quota numero 1, di originari Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la particella 12 sub. 504 e con la part. 637;

2) quota numero 2, di originari Euro 710.000,00 (settecentodiecimila) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 1.420.000,00 (unmilionequattrocentoventimila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub.505 e con la part. 635;



Iscrizione ipotecaria n. del giorno 17 dicembre 2007, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 14 dicembre 2007, rep. n. 59.529 - racc. n. 18.126, a favore, della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 2.000.000,00 (duemilioni) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione) di Capitale, la quale risulta iscritta esclusivamente e per la intera piena proprietà sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part.12 sub. 503 e con la part. 636;

Ipoteca giudiziale n. el giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze - Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009, rep. n. 20.609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub.503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

Annotazione n. del 18/03/2013 (RESRTIZIONE DI BENI: I subb. 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 39 e 40 citati nella formalità sopraindicata sono stati esclusi dal pignoramento.

Ipoteca legale n. del giorno 19 ottobre 2009, ex .art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della societa Equitalia Cerit S.p.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentoquarantanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt.571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;
N.B. Le iscrizioni sopracitate comprendono i Lotti 4, 5, 6

trascrizioni contro

Trascrizione n. R.P., n. 14526 R.G. del 23/04/2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 09/03/2010, rep. 2766/2010, a favore di Banca Popolare



Commercio Industria S.p.A. e contro che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

a) Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, graffato con la part. 636 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

b) Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633.

N.B. La trascrizione sopracitata comprende i Lotti 4, 5, 6

Annotazione n. 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (doc.allegato n.1 e 2)

Trascrizione n. R.P., n. 32697 R.G. del 10/09/2010, verbale di pignoramento immobili, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data 12/07/2010, rep. 9877/2010, a favore di Cariprato Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. e contro , riguardante anche il comproprietario del restante 1/2 (un mezzo) della proprietà, che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI:

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

- Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo.

N.B. Il sub. 505 è stato attribuito dallo scrivente [Arch. Mutti] al Lotto 4.

N.B. Nella Relazione Ipotecaria Ventennale, allegato del proc. in oggetto, a pag. 9, punto 3, relativamente agli immobili descritti sotto la lettera C), Iscrizione ipotecaria n. si legge: "...per totali Euro 3.400.000,00 (trentaquattromilioni)...". La cifra in lettere è da intendersi, verosimilmente, come (tremilioniquattrocentomila).

6. REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI

lotto 4

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili del presente Lotto 4 era preesistente dalla prima metà del '900 ed è stato completamente ricostruito nel 2007. I beni in oggetto si trovano inseriti nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Borgo San Lorenzo all'art. 15 come "Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche



F3 (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)”. Alla Carta dei Vincoli essi sono inseriti in zona con Vincolo idrogeologico e forestale. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Borgo San Lorenzo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. n. 3134 del 17.11.2004 con Variante del 13.11.2006 e Variante finale del 07.03.2007 (fine lavori del 08.10.2007), per opere di sistemazione esterna ad edificio rurale e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione di un edificio rurale. Certificato di abitabilità n. 1435 del 22.02.2008, prot. 3550.

Non si sono riscontrate difformità edilizie, urbanistiche e/o catastali.

lotto 5

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili del presente Lotto 5 era preesistente dalla prima metà del '900 ed è stato completamente ricostruito nel 2007. I beni in oggetto si trovano inseriti nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Borgo San Lorenzo all'art. 15 come “Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche F3 (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)”. Alla Carta dei Vincoli essi sono inseriti in zona con Vincolo idrogeologico e forestale. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Borgo San Lorenzo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. n. 3134 del 17.11.2004 con Variante del 13.11.2006 e Variante finale del 07.03.2007 (fine lavori del 08.10.2007), per opere di sistemazione esterna ad edificio rurale e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione di un edificio rurale. Certificato di abitabilità n. 1435 del 22.02.2008, prot. 3550.

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sub. 504, sito in nel Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio, si è rilevata una difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed alle tavole di progetto presentate nella D.I.A., Variante del 07.03.2007. Essa consiste in una apertura, di larghezza m 1,70 e altezza m 2,50, realizzata tra il sub. 504 (Lotto 5) ed il sub.503 (Lotto 6), che ha creato di fatto, un unico ambiente al P.T. tra le due suddette unità immobiliari.

Costo del tamponamento dell'apertura: € 1000, da dividersi a metà con il Lotto 6.

[planimetria catastale e planimetrie appartamento allegate]

7. VALORE DEI BENI

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile “valore di mercato” attraverso la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato. Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare, sono state eseguite indagini presso agenzie immobiliari della zona, sono state raffrontate stime medie del prezzo di compravendita nella medesima zona attraverso metodologie di stima di



supporto, il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa il valore €/mq di superficie commerciale ritenuto dalla scrivente quello più consono da applicarsi nel caso in studio. Ciò al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, ma da questi valori la C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del bene in esame, valutate secondo l'esperienza professionale della scrivente.

Questi valori sono poi ragguagliati con specifici coefficienti al fine di ricondurli alla valutazione più vicina al caso in studio. Tali valori, si riferiscono alla destinazione d'uso abitativa.

La valutazione deve intendersi a corpo e non a misura e considera tutti gli elementi che compongono il bene .

lotto 4

a) Valutazione a Prezzi di Mercato

La valutazione tiene conto:

- 1) delle caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano;
- 2) delle caratteristiche specifiche degli beni stessi;
- 3) dell'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- 4) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari.

Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Età/Qualità/Stato di conservazione.

Calcolo: $m^2 \times \text{prezzo al } m^2 \times \text{coeff. di riduzione} = \text{prezzo dell'immobile}$.

In considerazione della collocazione geografica isolata e lontana da centri abitati di una certa grandezza, si raggiunge dalla strada comunale attraverso un tratto di sterrato (strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore),

per tutto quanto sopra esposto si ritiene di applicare il coefficiente di riduzione = 0,90.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie utile netta dell'appartamento sub. 505 ed il resede con piscina part. 635

Determinazione del Prezzo:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Borgo San Lorenzo Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati Agenzia del Territorio – II sem. 2017

Fascia Extraurbana/PANICAGLIA - GREZZANO

Residenziale: Abitazioni di tipo civile in “stato conservativo normale” ville e villini

da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.100,00.



Il prezzo al m2 dell'appartamento è stimato di € 1800,00, la Superficie Utile Netta dell'appartamento è di m2 161. Il prezzo al m2 del resede con inclusa piscina è stimato di € 14,50. La superficie del resede con inclusa piscina 9x4 m è di ca. m2 3.690 (m2 161 x €/m2 1.800 + m2 3.690 x €/m2 14,50) x 0,90 = € 308.974,00 che viene approssimato per eccesso a € 309.000,00 (trecentonovemila/00)

Il valore di mercato dell'immobile considerato libero è di € 309.000,00 (trecentonovemila/00)

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% =

€ 216.000,00 (duecentosedicimila).

b- Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta e del fatto che il pignoramento riguarda solo una quota di 1/2 (un mezzo), si opera una diminuzione del valore di mercato del 15% circa € 263.000,00 .

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è di € € 263.000,00 (duecentosessantatremila/00).

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% = € a € 184.000,00 (centoottantaquattromila/00).

Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000.

Quindi il prezzo finale a base d'asta dell'intero risulta essere di € 260.000,00 (duecentosessantamila)

lotto 5

a) Valutazione a Prezzi di Mercato

La valutazione tiene conto:

- 1) delle caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano;
- 2) delle caratteristiche specifiche degli beni stessi;
- 3) dell'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- 4) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari.

Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Età/Qualità/Stato di conservazione.

Calcolo: m² x prezzo al m² x coeff. di riduzione = prezzo dell'immobile

N.B. In considerazione:



- della collocazione geografica isolata e lontana da centri abitati di una certa grandezza,
 - del tratto di strada (strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore), che risulta interrotta a causa di una frana, e che quindi l'accesso pedonale e carrabile al bene in oggetto (lotto 5) risulta precluso; (mentre è possibile soltanto l'accesso pedonale, ma esclusivamente attraverso il lotto 4),
 e che per effetto del summenzionato cedimento, i lotti 5 e 6 della proprietà in questione non risultano ad oggi più raggiungibili, neanche a fini di rifornimento e che risultano dunque privi di riscaldamento;
 tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima dei beni pignorati di cui ai lotti ai lotti 5 e successivo lotto 6.
 Tutto quanto sopra esposto, si ritiene di applicare il **coefficiente di riduzione = 20%**.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie utile netta dell'appartamento sub. 504 ed il resede part. 637.

Determinazione del Prezzo:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Borgo San Lorenzo Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati Agenzia del Territorio – II sem. 2017 - Fascia Extraurbana/PANICAGLIA – GREZZANO Residenziale:

Abitazioni di tipo ville e villini:

Il prezzo al m² dell'appartamento è stimato di € 1.800,00.

La Superficie Utile Netta dell'appartamento è di m² 186.

Il prezzo al m² del resede è stimato di € 5,50.

La superficie del resede è di ca. m² 1.760.

$(m^2 186 \times \text{€}/m^2 1800 + m^2 1.760 \times \text{€}/m^2 5,50) \times 0,80 =$
 € 275.584,00 approssimato a € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

Valore di mercato dell'immobile libero € 275.000,00
(duecentosettanacinquemila/00)

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% = € 193.000,00 (centonovantatremila /00).

b- Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta e del fatto che il pignoramento riguarda solo una quota di 1/2 (un mezzo), si opera una diminuzione del valore di mercato del 15%.

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è di € € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila /00).



Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% = € 192.000,00 (centonovantaduemila/00).

Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000.

**Prezzo finale a base d'asta "Lotto 5" € 231.000,00
(duecentotrentunomila/00)**

8. VALORE E DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA DI BENE INDIVISO

lotto 4

L'esecutato possiede una quota di proprietà del bene pari ad 1/2 (un mezzo), perciò in base al valore di mercato dell'intero di cui al Quesito n. 7 pari a € 309.000,00 (trecentonovemila/00) e del prezzo a base d'asta dell'intero, pari a € 260.000,00 (duecentosessantamila), si indica come valore di mercato di 1/2 (un mezzo) la cifra di: € 154.500,00 (centocinquantaquattrocinquecento/00) e come prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo) la cifra di: € 130.000,00 (centotrentamila/00)

b) Il compendio pignorato Lotto 4 non può essere diviso in natura per le sue caratteristiche.

lotto 5

L'esecutato possiede una quota di proprietà del bene pari ad 1/2 (un mezzo), perciò in base al valore di mercato dell'intero di cui al Quesito n. 7 pari a € 275.000,00 (duecentosettemila/00) e del prezzo a base d'asta dell'intero, pari a € 231.000,00 (duecentotrentunomila/00), si indica come valore di mercato di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 137.500,00 (centotremilacinquecento/00)

e come prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo) la cifra di:

€ 115.500,00 (centoquindimilacinquecento/00)

b) Il compendio pignorato Lotto 5 non può essere diviso in natura per le sue caratteristiche.

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Le proprietà della presente procedura, sono 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.



10. RIEPILOGO LOTTI

lotto 4

Parte autonoma di un unico fabbricato ricostruito nel 2007 (part. 12, diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resedi), con relativo resede esclusivo. Nel Mugello, contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio.

- Appartamento: m² 161 netti e m² 209 lordi su due piani + resede m² 3.690 + piscina mt 9x4.

P.T.: soggiorno con caminetto, pranzo, cucina, camera, bagno, 2 disimpegni e ripostiglio. P.1: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 2 ripostigli.

- Gli immobili non risultano soggetti a locazione.

- Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo: foglio 45, part. 12, sub. 505 (graff. part. 635 resede esclusivo), piano T-1, cat. A/2.

- prezzo a base d'asta dell'intero:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

- prezzo a base d'asta di di 1/2 (un mezzo):

€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

lotto 5

Parte autonoma di un unico fabbricato ricostruito nel 2007 (part. 12, diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resedi), con relativo resede esclusivo. Nel Mugello, contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio.

- Appartamento: m² 186 netti e m² 233 lordi su due piani + resede m² 1.760

P.T.: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio. P.1: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli.

Gli immobili non risultano soggetti a locazione.

- Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo: foglio 45, part. 12, sub. 504 (graff. part. 637 resede esclusivo), piano T-1, cat. A/2.

- prezzo a base d'asta dell'intero:

€ 231.000,00 (duecentotrentunomila/00)

- prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo):

€ 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento/00)



EI 449/2011

Sono pignorati gli immobili descritti come "LOTTO 6" nella relazione relativa alla Procedura EI 170/10

Atto di pignoramento a firma Avv. Katja Lo Re, depositato in Cancelleria in data 06/07/11 (data scarsamente leggibile) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 03/08/11 reg gen , reg part
unità negoziale n.1 immobile n. 1 trascrizione Pignoramento R.P. del 03/08/2011
a favore di
BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)
contro

1 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Trattasi di abitazione su due livelli, terreno e primo, con relativo ampio resede, costituente porzione di più ampio fabbricato, ristrutturato nel 2007 e suddiviso in tre unità immobiliari autonome con relativo giardino, situato in un contesto extraurbano, località Lavacchio, Comune di San Lorenzo (FI)

Si precisa che i terreni a comune fra i lotti 3, 4 e 5, descritti nelle due precedenti perizie degli architetti Mutti e Crudeli, risultano esclusi dalla esecuzione immobiliare a seguito di ordinanza di divisione immobiliare ex art. 600 ss cpc del 22/11/2013 – unità negoziale n. 2 immobili n. 4-5-6-7-8-9-10.

1.1 Confini

Confini a Nord: part. 12, sub. 505, part. 635; Est: part. 12, sub. 504, part. 637; Sud : part. 312; Ovest: part. 312.

1.2 Individuazione catastale

Immobili siti in Borgo San Lorenzo (FI), in Via delle Campore, località Lavacchio, frazione Grezzano. Tale bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze: Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo foglio 45, - part. 12, sub. 503 (graffata con la part. 636 resede esclusivo), piano T-1, categoria A/2, classe 3^, consistenza vani 11, R.C. Euro 994,18;

1.3 Corrispondenza all'atto di pignoramento

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.



1.4 Estremi atti pignoramento

Procedura EI 449/11

Atto di pignoramento a firma Avv. Katja Lo Re, depositato in Cancelleria in data 06/07/11 (data scarsamente leggibile) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 03/08/11 reg gen , reg part .

a favore di

BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)

Immobili: unità negoziale n.1 immobile n. 1 (lotto 6)

1.5 Quote pignorate

1.6 Atti di provenienza

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 i beni sopra indicati sono pervenuti ai Signori

- Atto di più compravendite a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.580 - racc. n. 6.516, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 4 maggio 2005 con il n. li formalità, dal signor

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene corrispondente al Lotto 6 è composto da una parte autonoma di un unico fabbricato (part. 12, già diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resede) e dal relativo resede esclusivo. Esso è situato nel Mugello in un contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, nel Comune di Borgo S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Loc. Lavacchio . L'immobile si raggiunge attraverso la strada vicinale delle Campore (strada sterrata), che si diparte da Via di Grezzano (o Via G. Innocenti). A ca. m 600 è presente una fermata del trasporto pubblico. La distanza da Borgo S. Lorenzo è di ca. km 10.



Il fabbricato costituito dalle tre unità immobiliari autonome (Lotti 4, 5, 6), è utilizzato come struttura ricettiva denominata Tenuta di Lavacchio.

La porzione di fabbricato in oggetto (sub. 503 con il resede part. 636), è contigua alle altre porzioni del fabbricato di cui sopra, corrispondenti ai Lotti 4 e 5, con le quali condivide le medesime caratteristiche costruttive, di qualità e di stato di manutenzione. L'immobile, la cui costruzione è terminata nel 2007, di complessivi m² 195 Superficie Utile Netta e m² 242 Superficie Utile Lorda, deriva da una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione di un precedente edificio rurale. È articolato su due piani ed è inserito in un contesto rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico. La composizione è la seguente:

P.T. per complessivi m² 103 netti e m² 124 lordi: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto, cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

P.1 per complessivi m² 92 netti e m² 118 lordi: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli.

Tutti i particolari costruttivi interni ed esterni, i pavimenti, i sanitari e le rifiniture sono di ottima qualità. Gli infissi e le porte sono in legno massello. Le finestre sono con vetrocamera. I pavimenti sono in cotto, in legno e in ceramica monocottura/porcellanata nei bagni. La scala interna è in pietra serena. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL. Impianto elettrico a norma. La proprietà è dotata di sistema d'allarme autonomo dalle altre porzioni immobiliari. Ingresso pedonale e carrabile indipendente e posto auto coperto per 4 mezzi. N.B.

Il soggiorno con il caminetto è comunicante con il soggiorno speculare del Lotto 5, tramite un'apertura, contrariamente a quanto riportato dalla pianta catastale nella quale è rappresentato un muro di divisione. Il resede di ca. m² 6.560, attualmente trattato a prato e parzialmente pavimentato, è delimitato per un breve tratto ad est da un muro con sovrastante recinzione in ferro e da una palizzata con rete a Ovest. Non è invece delimitato a nord e al restante tratto ad Est in corrispondenza dei confini con il resede dei Lotti 4 e 5.

N.B. Alla data del sopralluogo (6 marzo 2018) la strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore, di accesso agli ingressi pedonali e carrabili dei Lotti 5 e 6 risulta interrotta a causa di una frana, in prossimità dell'accesso ai beni indicati quale "lotto 4" per una lunghezza verso sud di circa dieci metri. Tale cedimento è avvenuto presumibilmente nell'estate del 2010, come si evince da denuncia inoltrata al Comune di Borgo San Lorenzo in data 30.9.2010, prot. 15582, cui ha fatto seguito comunicazione di avvio del procedimento del predetto Comune del 4.10.2010, prot. 15859. *(documenti agli atti allegati alla relazione a firma Geom. Romanelli).*



Tuttora, l'accesso carrabile ai lotti da ultimo citati risulta precluso; mentre è possibile soltanto l'accesso pedonale, ma esclusivamente attraverso il lotto 4. Si evidenzia, peraltro, che l'intero complesso immobiliare è dotato di autonomi impianti termo-sanitari, per ciascuna unità, alimentati a GPL e con i relativi depositi in ciascuno dei giardini esclusivi.

Per effetto del summenzionato cedimento, risulta allora evidente che il bene in oggetto (lotto 6) non risulta ad oggi più raggiungibile, neanche a fini di rifornimento e che risulta dunque privo di riscaldamento. Tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima del bene pignorato.

*[planimetrie appartamento Lotto 6 allegate alla RT Arch. Mutti] -
[documentazione fotografica lotto 6 allegata]*

3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Nell'immobile risulta un'attività ricettiva gestita ~~dal proprietario~~
l'esistenza di contratti di affitto aventi data certa anteriori al pignoramento.

4. FORMALITA' E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Eseguite le indagini il 10 aprile 2018 – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro gli esecutati ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni in oggetto.

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla scorta della certificazione notarile, scaricata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, alla data del 10/04/2018, risultano le seguenti formalità gravanti sui beni immobili oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione ipotecaria n. _____ del giorno 4 maggio 2005, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Vilma Cerulli, di Firenze, del giorno 29 aprile 2005, rep. n. 35.581-racc. n. 6.517, a favore della Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., per totali Euro 3.400.000,00 (tremilioni quattrocentomila) con successiva riduzione a Euro



2.360.000,00 (duemilionitrecentosessantamila), di cui Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila) di capitale con successiva riduzione a Euro 1.180.000,00 (unmilionececentottantamila), la quale risulta iscritta: a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 con la particella 12 rispettivamente sub.1, 2, 3 (tutti per la intera piena proprietà); b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577 (tutti per la intera piena proprietà); Inoltre, con annotazione 27 maggio 2008 numero 3.123 del registro particolare, essa risulta cancellata relativamente: 1) all'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636 (immobile in oggetto); 2) agli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633(terreni esclusi dal pignoramento); risulta frazionata in due quote e cioè: 1) quota numero 1, di originari Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 940.000,00 (novecentoquarantamila): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la particella 12 sub. 504 e con la part. 637; 2) quota numero 2, di originari Euro 710.000,00 (settecentodiecimila/00) in linea capitale, garantita da ipoteca per Euro 1.420.000,00 (unmilionequattrocentoventimila/00): immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part. 12 sub.505 e con la part. 635;

- Iscrizione ipotecaria n. el giorno 17 dicembre 2007, per mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Marcello Grifi, di Foligno, del giorno 14 dicembre 2007, rep. n. 59.529 - racc. n. 18.126, a favore, della Banca delle Marche S.p.A., per totali Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) di Capitale, la quale risulta iscritta esclusivamente e per la intera piena proprietà sull'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentato nel foglio 45 con la part.12 sub. 503 e con la part. 636;

- Ipoteca giudiziale n. el giorno 21 settembre 2009, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Firenze - Sezione Distaccata di Pontassieve in data 23 maggio 2009, rep. n. 20.609, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria



S.p.A., gravante per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila) di cui Euro 52.227,42 (cinquantaduemiladuecentoventisette e quarantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub.503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà; detti terreni sono stati esclusi dal pignoramento con annotazione n. _____ del 18/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).

- Ipoteca legale n. _____ del giorno 19 ottobre 2009, ex art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01, iscritta a favore della società Equitalia Cerit S.p.A., in forza di nota in data 12 ottobre 2009 n. 200429/041/09 di detta società, gravante per Euro 142.299,44 (centoquarantaduemiladuecentonovantanove e quarantaquattro) di cui Euro 71.149,72 (settantunomilacentoquarantanove e settantadue) per capitale, la quale risulta iscritta:

a) sugli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio 45 rispettivamente con la part. 12 sub. 503 e con la part. 636, con la part. 12 sub. 504 e con la part. 637, con la part. 12 sub. 505 e con la part. 635, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

b) sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo rappresentati nel foglio di mappa 45 rispettivamente con le partt.571, 574, 620, 622, 627, 630, 633, tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) della intera piena proprietà;

N.B. Le iscrizioni sopracitate comprendono i Lotti 4, 5, 6.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione n. _____ R.P., n. _____ .G. del 23/04/2010, verbale di pignoramento immobili registrato presso l'Agazia del Territorio di Firenze emesso in data 09/03/2010, rep. 2766/2010, a favore di Banca Popolare



Commercio Industria S.p.A. e _____ che sottoponeva a pignoramento gli immobili così indicati tutti per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo san Lorenzo FI: - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 503, graffato con la part. 636 resede esclusivo; - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 504, graffato con la part. 637 resede esclusivo; - Abitazione distinta al foglio 45, part. 12, sub. 505, graffato con la part. 635 resede esclusivo;

b) Catasto Terreni del Comune di Comune di Borgo san Lorenzo FI: foglio 45 e partt. 571, 574, 620, 622, 627, 630, 633.

N.B. La trascrizione sopracitata comprende i Lotti 4, 5, 6 ; i detti terreni di cui al punto b) sono stati esclusi dal pignoramento.

- Annotazione n. _____ del 30/07/2015 (restrizione di beni) immobili esclusi dal pignoramento (doc.allegato n.1 e 2).

- Trascrizione n. _____ R.P., n. _____ R.G. del 03/08/2011, verbale di pignoramento immobili, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze emesso in data, 28/06/2011, rep. 1293/2011, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro _____ proprietario per 1/2 (un mezzo) del bene.

N.B. Nella Relazione Ipotecaria Ventennale, allegato del proc. in oggetto, a pag. 9, punto 3, relativamente agli immobili descritti sotto la lettera C), Iscrizione ipotecaria n. _____ si legge: "...per totali Euro 3.400.000,00 (trentaquattromilioni)...". La cifra in lettere è da intendersi, verosimilmente, come (tremilioniquattrocentomila).

6. REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili del presente Lotto 6 era preesistente dalla prima metà del '900 ed è stato completamente ricostruito nel 2007. I beni in oggetto si trovano inseriti nelle N.T.A del P.R.G. del Comune di Borgo San Lorenzo all'art. 15 come "Zone territoriali d'interesse generale per la salvaguardia, il recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche F3 (art. 2 lettera F del D.M. 1444/68)". Alla Carta dei Vincoli essi sono inseriti in zona con Vincolo idrogeologico e forestale. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Borgo San Lorenzo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. n. 3134 del 17.11.2004 con Variante del 13.11.2006 e Variante finale del 07.03.2007 (fine lavori del 08.10.2007), per opere di sistemazione esterna ad edificio rurale e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione di un edificio rurale. Certificato di abitabilità n. 1435 del 22.02.2008, prot. 3550. Dal



sopralluogo effettuato nell'immobile sub. 503, sito in nel Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio, si è rilevata una difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed alle tavole di progetto presentate nella D.I.A., Variante del 07.03.2007. Essa consiste in una apertura, di larghezza m 1,70 e altezza m 2,50, realizzata tra il sub. 504 (Lotto 5) ed il sub.503 (Lotto 6), che ha creato di fatto, un unico ambiente al P.T. tra le due suddette unità immobiliari.

Costo del tamponamento dell'apertura: € 1000, da dividersi a metà con il Lotto 5. [documentazione fotografica lotto 6 allegata alla RT Arch. Mutti] [planimetrie appartamento lotto 6: allegate alla RT Arch. Mutti]

7. VALORE DEI BENI

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato" attraverso la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato. Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare, sono state eseguite indagini presso agenzie immobiliari della zona, sono state raffrontate stime medie del prezzo di compravendita nella medesima zona attraverso metodologie di stima di supporto, il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa il valore €/mq di superficie commerciale ritenuto dalla scrivente quello più consono da applicarsi nel caso in studio. Ciò al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, ma da questi valori il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del bene in esame, valutate secondo l'esperienza professionale della scrivente.

Questi valori sono poi ragguagliati con specifici coefficienti al fine di ricondurli alla valutazione più vicina al caso in studio. Tali valori, si riferiscono alla destinazione d'uso abitativa.

La valutazione deve intendersi a corpo e non a misura e considera tutti gli elementi che compongono il bene.

Criterio di stima degli immobili (valore di mercato)

Il criterio estimativo che si applica per la ricerca del valore di mercato, è il criterio del più probabile prezzo di mercato, attraverso la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato.

La valutazione tiene conto: 1) delle caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano; 2) delle caratteristiche specifiche degli beni stessi; 3) dell'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare; 4) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari.



Per calcolare il valore del bene in funzione delle sue caratteristiche e del suo attuale stato sono introdotti dei coefficienti di riduzione da applicare sul valore medio del rapporto parametrico di Età/Qualità/Stato di conservazione.

Calcolo: $m^2 \times \text{prezzo al } m^2 \times \text{coeff. di riduzione} = \text{prezzo dell'immobile}$.

In considerazione della collocazione geografica isolata e lontana da centri abitati di una certa grandezza, si raggiunge dalla strada comunale attraverso un tratto di sterrato, (strada vicinale ad uso pubblico Via delle Campore), che risulta interrotta a causa di una frana, in prossimità dell'accesso ai beni indicati quale "lotto 4" per una lunghezza verso sud di circa dieci metri e per tale motivo non permette l'accesso agli ingressi pedonali e carrabili del bene in oggetto (Lotto 5) e del lotto 6. Tale circostanza concorre a ridurre in modo considerevole il valore di stima dei beni pignorati di cui al lotto 6.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di applicare il coefficiente di riduzione = 20%. Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie utile netta dell'appartamento sub. 503 ed il resede part. 636.

Determinazione del Prezzo:

Quotazioni del mercato immobiliare nel Comune di Borgo San Lorenzo
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati Agenzia del Territorio – II sem. 2017

Fascia Extraurbana/PANICAGLIA – GREZZANO - Residenziale: ville e villini

Il prezzo al m^2 dell'appartamento è stimato di € 1.800,00.

la Superficie Utile Netta dell'appartamento è di m^2 195.

Il prezzo al m^2 del resede è stimato di € 5,50.

La superficie del resede è di ca. m^2 6.560

$$(m^2 195 \times \text{€}/m^2 1.800 + m^2 6.560 \times \text{€}/m^2 5,50) \times 0,80 = \text{€ } 309.664,00$$

che viene approssimato per eccesso a € 310.000,00

Valore di mercato dell'immobile considerato libero

€ 310.000,00 (trecentodiecimila/00)

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% = € 217.000,00,00 (duecentodiciassettemila/00).

b- Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta e del fatto che il pignoramento riguarda solo una quota di 1/2 (un mezzo), si opera una diminuzione del valore di mercato del 15% ca.

Il Prezzo a Base d'Asta dell'immobile considerato libero è pari a

€ 263.500,00 (duecentosessantatremilacinquecento/00)

Nel caso si ritenesse l'immobile occupato, si dovrà operare una riduzione del 30% del valore di mercato = € 217.000,00 (duecentodiciassettemila/00).



Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000.

Prezzo a base d'asta "Lotto 6" = € 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

8. VALORE E DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA DI BENE INDIVISO

L'esecutato possiede una quota di proprietà del bene pari ad 1/2 (un mezzo), perciò in base al prezzo dell'intero di cui al Quesito n. 7 pari a € 310.000,00 (trecentodiecimila/00) e del prezzo a base d'asta dell'intero, pari a € 260.000,00 (duecentosessantamila /00) ,

si indica come valore di mercato di 1/2 (un mezzo) la cifra di: € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) e come prezzo a base d'asta di 1/2 (un mezzo) la cifra di: € 130.000,00 (centotrentamila/00) .

b) Il compendio pignorato Lotto 6 non può essere diviso in natura per le sue caratteristiche.

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Le proprietà della presente procedura, sono 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.

10. RIEPILOGO (lotto 6)

Parte autonoma di un unico fabbricato ricostruito nel 2007 (part. 12, diviso in tre Unità Immobiliari Autonome con relativi resedi), con relativo resede esclusivo. Nel Mugello, contesto extraurbano, rurale e boschivo di notevole interesse paesaggistico, Comune di B.go S. Lorenzo (FI), Fraz. Grezzano, Via delle Campore, Loc. Lavacchio.

- Appartamento: m2 195 netti e m2 242 lordi su due piani + resede m2 6.560

P.T.: ingresso, 2 soggiorni di cui uno con caminetto,

cucina, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio. P.1: 3 camere da letto, 3 bagni, 2 disimpegni e 3 ripostigli. - Gli immobili non risultano soggetti a locazione. -

Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo: foglio 45, part. 12, sub. 503 (graff. part. 636 resede esclusivo), piano T-1, cat. A/2.

prezzo a base d'asta dell'intero:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

- prezzo a base d'asta di di 1/2 (un mezzo):



€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

Avendo espletato il mandato conferitomi, nel ringraziare la S.V. della fiducia accordatami, deposito in Cancelleria la presente relazione e provvedo ad inviare, agli esecutati, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo posta ordinaria; rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Firenze, 12 aprile 2018

La C.T.U.
Dott. Arch. Maddalena Scopece

