

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 469/2017 R.G. riunita con la procedura n. 19/2018 R.G

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (creditore procedente 469/2017 RG) e BANCA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE(creditore procedente 19/2018 R.G.)

contro

rinvio al 18.09.2018 - Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio

Relazione del C.T.U.

1. Premessa

In data 20/12/2017 il G.E. ha nominato il sottoscritto dott. ing. Antonio Aiello residente in Pontassieve Via Mezzana 30 con studio in Pontassieve, località Le Sieci, Via Aretina 29 quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

2. Oggetto dell'incarico

1) Esaminare i documenti depositati ex art. 567 , Il co., c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento , oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori;

2) Effettuare , previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori agli indirizzi risultante dagli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.**

3) Accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonchè trasmettergli, con le modalità concordate , copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il foglio notizie per la parte eseguita;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo , **di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) *le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode** .*

4) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata , consegnare al debitore il “foglio notizie per la parte eseguita “ predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all’incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l’adempimento;*

5) ***Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;***

6) *QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;*

7) Rispondere ai seguenti quesiti:

*I. Provveda il c.t.u. a identificare i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato*

- l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. Provveda il c.t.u. a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)*
 - 3. Provveda i c.t.u. ad indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti.*

4. *Provveda il c.t.u. a fornire una sommaria descrizione del bene (comune, località, via numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. (se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati)*

5. *Provveda il c.t.u. , anche con l'ausilio del custode, a riferire sullo stato di possesso degli immobili con indicazione , se occupati da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di **locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

6. *Provveda il c.t.u. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare a)*

domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; b) debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c. civ.; c) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; d) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; e) altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso , abitazione).

7. *Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione) **che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà.indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto***
8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di*

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. *Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***
10. *Provveda ad indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del*

criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

11. *Provveda ad indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

12. *Precisi se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

*-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/
e pignorata/e;*

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9.bis Provveda il c.t.u. ad indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. Provveda ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando lo stato dell'immobile (libero/occupato)

3. Operazioni preliminari ordinati dal Giudice

1- Ho proceduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co, c.p.c. e precisamente: atto di precetto, atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, istanza di vendita, certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c..

Ho successivamente acquisito la copia del titolo di provenienza dei beni e precisamente la denuncia di successione della signora _____, registrata a Borgo San Lorenzo al n. 94 vol.358 e trascritta a Firenze il 16.12.1995 ai nn. 33001/21203.(ALLEGATO 1)

2- Ho effettuato, in data 21.02.2018 _____ comunicazione scritta (raccomandata con ricevuta di ritorno) dell'incarico ricevuto con l'indicazione della data e dell'ora dell'inizio delle operazioni peritali, unitamente al foglio notizie per la parte eseguita, a _____

e a mezzo PEC alla Banca Monte dei Paschi di Siena e Cassa di Firenze (ALLEGATO 2)

3- Ho effettuato accesso presso gli immobili nel giorno e nell'ora indicati nelle comunicazioni di cui al punto 2 accompagnato dal custode che ha sottoscritto i verbali di sopralluogo (ALLEGATO 3) .

4. Risposta al quesito

1- Identificazione dei beni :

I beni oggetto di pignoramento nella procedura 469/2017 RG sono così elencati :

Appezamenti di terreni in località "Palazzaccio" nel Comune di Barberino di Mugello, con fabbricato ed annesso rurale.

Al N.C.T. del comune di Barberino di Mugello risultano così rappresentati:

Foglio 110, part. 87, seminativo , classe 3 .

Foglio 110, part. 109 , fabbricato rurale;

Foglio 110, part. 113, seminativo , classe 3;

Foglio 110, part. 114, fabbricato diruto;

Foglio 110, part. 115, seminativo , classe 3 ;

Foglio 110, part. 116, seminativo , classe 3 ;

Foglio 110, part. 117, bosco ceduo, classe 3 ;

Foglio 110, part. 196, seminativo , classe 3;

Foglio 110, part. 207, bosco ceduo , classe 1 ;

Foglio 110, part. 226, seminativo , classe 3 ;

Foglio 110, part. 228, seminativo , classe 3 .

Foglio 110, part. 229, seminativo , classe 3;

Foglio 111, part. 17, seminativo , classe 3 ;

Foglio 111, part. 20, seminativo , classe 3 ;

La particella 16 del foglio 111, riportata nell'atto di pignoramento, risulta soppressa ; tale soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobile: part. 8, part. 9, part. 10 , part. 10, part. 11, part. 12, part. 13, part. 14, part. 15, part. 57, part. 73, part. 146 del foglio di mappa 111. . Dalla visura storica per immobile risulta che detta particella 16 era di proprietà della Regione Toscana (Decreto del 14.05.2012 protocollo n. 244021).

A conferma di quanto sopra dal certificato notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) prodotto dal precedente, la suddetta particella 16 e la particella 5, del foglio 111, non risultano di proprietà degli esecutati.

Le particelle 156 e 157 del foglio 111 risultano essere per la gran parte porzione del lago di bilanciino.

In data 23 marzo 2018 la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA ha prodotto una rinuncia parziale agli atti della procedura immobiliare 469/2018 relativamente alle particelle di terreno individuate al N.C.T. del Comune di Barberino di Mugello particelle 5, 16, 156 e 157 (ALLEGATO 4).

I beni oggetto di pignoramento nella procedura 19/2018 RG sono una parte di quanto sopra elencati e precisamente:

Foglio 110, part. 109 , fabbricato rurale;

Foglio 110, part. 113, seminativo , classe 3;

Foglio 110, part. 114, fabbricato diruto;

Foglio 110, part. 115, seminativo , classe 3 ;

Confini: strada Provinciale di Ghiereto,
, salvo se altri.

2-Estremi dell'atto di pignoramento :

Il pignoramento immobiliare di cui alla procedura 469/2017 RG a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Firenze il 05.10.2017 R.G. n. 39945 e R.P. 27917 .

Il pignoramento immobiliare di cui alla procedura 19/2018 RG a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Firenze l' 11.01.2018 R.G. n. 1337 e R.P. 980 .

3-Estremi dell'atto di provenienza :

I beni di entrambi i pignoramenti , con l'esclusione di quelli elencati nella rinuncia parziale sopracitata, sono di proprietà degli esecutati per successione della signora , deceduta il 1 marzo 1994, giusta denuncia di successione registrata a Borgo San Lorenzo n. 94 vol. 358 e trascritta a Firenze il 16.12.1995 ai nn. 33001/21203. Per quanto riguarda le particelle del foglio di mappa 110, 196,207,226, 228 e 229 , che non sono riportate nell'atto di provenienza , si precisa che , dalla visura storica per immobile, risultano derivate da successivo frazionamento e precisamente:

la particella 196 proviene dal frazionamento della particella 53

la particella 207 proviene dal frazionamento della particella 73

la particella 226 proviene dal frazionamento della particella 112

la particella 228 proviene dal frazionamento della particella 112

la particella 229 proviene dal frazionamento della particella 112

4- Descrizione sommaria dei beni:

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 87.

Trattasi di terreno incolto, con porzioni pianeggianti e porzioni in lieve pendenza, con accesso tramite strada podereale, gravato da servitù di elettrodotto, della superficie catastale di mq. 49.900. Ha forma irregolare e non confina con le altre particelle oggetto di pignoramento.

Fabbricato rurale rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 109.

Trattasi di fabbricato, in stato di abbandono, costituito da un corpo di fabbrica a sviluppo longitudinale, con l'ingresso principale sulla strada vicinale (asfaltata) di Moriano Ghiereto, di due piani fuori terra, con copertura a padiglioni, al quale sono addossati alcuni annessi, di uno e due piani fuori terra.

L'immobile è inagibile, alcuni solai interni sono crollati e ciò non ha consentito di ispezionare l'interno dell'immobile né di effettuare misurazioni. La descrizione della consistenza dell'immobile viene effettuata sulla base delle riprese fotografiche esterne per cui non si può escludere l'esistenza di locali interrati.

La struttura e la conformazione delle finestre testimoniano la sua antica destinazione a villa.

La superficie catastale della particella è di 390 mq e corrisponde alla proiezione in pianta dell'intero edificio.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 113.

Trattasi di terreno incolto in lieve pendenza , di forma irregolare con accesso dalla strada vicinale di Moriano Ghiereto . La superficie catastale è di mq 6.830

Fabbricato diruto rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 114.

Trattasi di fabbricato diruto con area di pertinenza ; il terreno, di forma irregolare è incolto e si affaccia sulla strada vicinale di Moriano Ghiereto . La superficie catastale complessiva della particella è di mq. 3.820. Il fabbricato, misurato sulla planimetria catastale a scala 1:1000 , risulta di mq 160 circa. L'edificio a volume compatto, è di due piani fuori terra ed in pessimo stato di conservazione.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 115.

Trattasi di terreno incolto in lieve pendenza , fondo intercluso ma confinante con altre particelle oggetto del pignoramento . La superficie catastale è di mq 1.660.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 116.

Trattasi di terreno incolto, in parte boscaglia, in lieve pendenza , fondo intercluso ma confinante con altre particelle oggetto del pignoramento . La superficie catastale è di mq 6.910.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 117.

Trattasi di piccola porzione di terreno incolto e boscaglia , fondo intercluso ma confinante con altre particelle oggetto del pignoramento . La superficie catastale è di mq 380.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 196.

Trattasi di terreno incolto in parte pianeggiante ed in parte in lieve pendenza verso il lago con accesso , con accesso sulla strada vicinale di Moriano Ghiereto .

La superficie catastale è di mq 28.607.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 207.

Trattasi di terreno incolto e boscaglia fronte strada (strada vicinale di Moriano Ghiereto) di forma irregolare .

La superficie catastale è di mq 8.822.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 226.

Trattasi di terreno incolto in parte pianeggiante ed in parte in lieve pendenza , con accesso sulla strada vicinale di Moriano Ghiereto .

La superficie catastale è di mq 19.924.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 228.

Trattasi di piccola porzione di terreno incolto delimitato da due strade , di forma irregolare posto sulla strada vicinale di Moriano Ghiereto .

La superficie catastale è di mq 1.389.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 110, part. 229.

Trattasi di porzione di strada sterrata, in prossimità dei piloni che sostengono il viadotto , di nessun valore commerciale **e pertanto non sarà inserito nei lotti di vendita.**

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 111, part. 17.

Trattasi di terreno incolto degradante verso il lago, fondo intercluso , La superficie catastale è di mq 13.680.

Terreno rappresentato al N.C.T. nel Foglio 111, part. 20.

Trattasi di terreno incolto degradante verso il lago, con accesso dalla strada vicinale di Moriano Ghiereto .

La superficie catastale è di mq 29.970.

I sopraelencati terreni non risultano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA.

5- Lo stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27.03.2018 gli immobili sopraindicati risultavano nella disponibilità degli esecutati.

6- Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Sui terreni sopraelencati grava il Vincolo idrogeologico e vincolo del parco del lago di Bilancino .

7- Vincoli ed oneri gravanti sui beni (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli) alla data del 18/07/2018

1. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a carico di _____ (in data 04.01.2002 presso la CC.RR.II. di Firenze, ai numeri 331/49) di € 1.000.000,00 a favore della M.P.S. Banca Verde S.P.A.
2. Iscrizione di ipoteca volontaria da apertura di credito a carico di _____ (in data 02.12.2005 presso la CC.RR.II. di Firenze, ai numeri 53349/11139) di € 450.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. , gravante sui mappali 109,113,114 e 115 del foglio 110.
3. Trascrizione del verbale di pignoramento contro i signori _____ (in data 05.10.2017 presso la CC.RR.II. di Firenze, ai numeri 39945/27917) a favore della MPS capital Services Banca per le imprese S.P.A..
4. Trascrizione del verbale di pignoramento contro i signori _____ (in data 11.01.2018 presso la

CC.RR.II. di Firenze, ai numeri 1337/980) a favore della Banca CR
Firenze S.P.A..

**8- Spese fisse di gestione e manutenzione, spese condominiali non pagate
ed eventuale esistenza di procedimenti giudiziari**

Nel corso dell'espletamento dell'incarico non sono venute a conoscenza di di
spese di gestione non pagate né di eventuali procedimenti giudiziari .

9- Regolarità edilizia ed urbanistica :

I manufatti di cui alle particelle 109 e 114, foglio 110 risultano inserite nel rilievo
del patrimonio edilizio esistente del Comune di Barberino di Mugello (scheda
141 del 13.10.2003), con il vincolo idrogeologico ed il vincolo del Parco del lago
di Bilancino. Da tale scheda (ALLEGATO 5) risulta che la costruzione risale al
XVI secolo - antica dimora dei Corsini - .

Oltre agli interventi ammessi per gli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione
di nuova SUL fino a mq 312 all'interno dell'area di intervento indicata nella
scheda previa convenzione di cessione al comune di viabilità privata così come
riportato nella scheda.

L'immobile di cui alla particella 109 è stato oggetto di lavori di ricostruzione del
tetto (autorizzazione edilizia n. 432 del 16.10.1986).

10- Valore di mercato degli immobili :

Al fine di procedere alla stima del valore di mercato è stata svolta apposita
indagine presso le agenzie immobiliari del luogo e presso società che
commercializzano beni immobiliari posti nell'immediata vicinanza . Sono state
consultate anche banche dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle
Entrate.

Per poter renderli appetibili sul mercato i beni sopradescritti sono stati divisi in 2 lotti omogenei.

LOTTO 1 - terreni e fabbricati foglio di mappa 110

Costituito dalla particella 109 , fabbricato privo di resede, e dalla particella 114, rudere con resede.

Nel corso del sopralluogo, come già sopra relazionato, non è stato possibile effettuare il rilievo esatto dei manufatti e quindi la stima si basa sui dati catastali. Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate il valore dei manufatti simili, in buone condizioni, è di euro 1.500,00 al mq . Immobili simili, ristrutturati (in gran parte però invenduti) , nelle immediate vicinanze hanno un costo, comunicato dalla società venditrice, di circa euro 2.000,00 al mq.

In considerazione dell'antica destinazione a villa del fabbricato principale di cui alla particella 109, dei possibili ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico, dell'andamento del mercato immobiliare, dello stato di abbandono degli edifici , e dei costi di ristrutturazione si ritiene che la stima possa essere eseguita ipotizzando costi e ricavi per la ristrutturazione degli immobili calcolati per una superficie commerciale pari all'area di sedime degli immobili , moltiplicata per due (due piani) ed aumentata del 20% (aumento minimo consentito dallo strumento urbanistico)

Sulla base di quanto sopra il valore del complesso immobiliare ristrutturato ammonta a circa euro 2.000.000,00. I lavori , il costo del finanziamento e tutte le spese tecniche ed amministrative per tale ristrutturazione si stimano complessivamente in euro 1.200.000 per cui il valore di mercato degli immobili allo stato attuale risulta di euro **800.000,00**

LOTTO 2 - terreni fogli di mappa 110 e 111

Foglio di mappa 110

- part. 87 superficie catastale di mq. 49.900.
- part. 113 superficie catastale di mq 6.830
- part. 115 superficie catastale di mq 1.660.
- part. 116 superficie catastale di mq 6.910.
- part. 117 superficie catastale di mq 380.
- part. 196 superficie catastale di mq 28.607.
- part. 207. superficie catastale di mq 8.822.
- part. 226 superficie catastale di mq 19.924.
- part. 228. superficie catastale di mq 1.389.

Foglio di mappa 111

- part. 17 superficie catastale di mq 13.680.
- part. 20 superficie catastale di mq 29.970.

Totale superficie catastale lotto 2 mq 168.072

Applicando la tabella dei valori agricoli medi (Ufficio delle Entrate anno 2017 - regione agraria n. 3) si ottiene un valore di mercato arrotondato ad euro 175.000,00 .

11- Prezzo a base d'asta :

UNITA' 1 - Valore commerciale euro 800.000,00

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10%) euro 80.000,00

Totale prezzo a base d'asta **euro 720.000,00**

UNITA' 2 - Valore commerciale euro 175.000,00

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10%) euro 17.500,00

Totale prezzo a base d'asta **euro 157.500,00**

12- Appetibilità sul mercato dei beni

I beni pignorati possono essere immessi sul mercato immobiliare con l'avvertenza che l'attuale congiuntura economica potrebbe influenzare negativamente il loro collocamento al prezzo stimato .

Trattandosi di beni intestati a persone fisiche, il cespite non è gravato da I.V.A. ma dalle imposte ipotecaria, catastale e di registro .

13- Riepiloghi per lotti

LOTTO 1 - terreni e fabbricati foglio di mappa 110 particelle 109 e 114

- Fabbricato rurale isolato in muratura di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. La struttura è inagibile e priva impianti e di infissi ; alcuni solai interni sono crollati . L'immobile ha forma geometrica irregolare con l'ingresso principale sulla strada vicinale (asfaltata) di Moriano Ghiereto . La superficie catastale della particella è di 390 mq e corrisponde alla proiezione in pianta dell'intero edificio.

- Fabbricato diruto con area di pertinenza; il terreno, di forma irregolare è incolto e si affaccia sulla strada vicinale di Moriano Ghiereto .

La superficie catastale complessiva della particella è di mq. 3.820.

Valore commerciale del lotto € 800.000,00. Valore a base d'asta
720.000,00 Stato dell'immobile : libero

LOTTO 2 - terreni incolti così rappresentati nei fogli di mappa 110 e 111

Foglio di mappa 110

- part. 87 superficie catastale di mq. 49.900.
- part. 113 superficie catastale di mq 6.830
- part. 115 superficie catastale di mq 1.660.
- part. 116 superficie catastale di mq 6.910.
- part. 117 superficie catastale di mq 380.
- part. 196 superficie catastale di mq 28.607.
- part. 207. superficie catastale di mq 8.822.
- part. 226 superficie catastale di mq 19.924.
- part. 228. superficie catastale di mq 1.389.

Foglio di mappa 111

- part. 17 superficie catastale di mq 13.680.
- part. 20 superficie catastale di mq 29.970.

Per una superficie catastale totale mq 168.072

Valore commerciale del lotto 2 € 175.000,00. Valore a base d'asta 157.500,00

Stato dell'immobile : libero

Si allegano:

1. Copia dichiarazione di successione- allegato 1
2. Allegato alla successione - allegato 1/A
3. Comunicazioni - allegato 2
4. Verbale di sopralluogo - allegato 3
5. Comunicazione rinunzia parziale agli atti della procedura - allegato 4
6. Scheda rilievo patrimonio edilizio esistente- allegato 5
7. Documentazioni fotografiche (in foglio staccato)- allegato 6

8. Planimetrie immobile (piano primo e copertura) part.109 - allegato 7
9. Estratto catastale foglio 110 - allegato 8
10. Estratto catastale foglio 111- allegato 9
11. Visura storica per immobile - allegati 10A, 10B, 10C, 10D
12. Tabella riepilogativa lotto 1 (in foglio staccato)
13. Tabella riepilogativa lotto 2 (in foglio staccato)

Il C.T.U

Dott. Ing. Antonio Aiello

Pontassieve 18/07/2018