

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione immobiliare n. 95/2019 R.G.

Promossa da: CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Stefania BRUNO**

Perito: geom. Leonardo COPPI

=====

LEGENDA

- | | |
|---|------------|
| - Quesito del Giudice | pag. 3-10 |
| - Descrizione operazioni peritali | pag. 10-11 |
| - Quesito 1 – visure ipotecarie | pag. 12-19 |
| - Quesito 2 – descrizione fabbricato | pag. 19-21 |

LOTTO A)- Appartamento per civile abitazione al piano quarto e quinto sottotetto, a destra per chi sale le scale, con autorimessa al piano seminterrato.

- | | |
|---|------------|
| * descrizione | pag. 21-24 |
| * superficie netta e superficie commerciale | pag. 24-25 |
| * Confini | pag. 25 |
| * Individuazione catastale | pag. 25-27 |

LOTTO B)- Appartamento per civile abitazione al piano terra, a destra dell'ascensore, con annessa autorimessa al piano seminterrato

- | | |
|---|------------|
| * descrizione | pag. 27-29 |
| * superficie netta e superficie commerciale | pag. 29-30 |

	* Confini	pag. 30
	* Individuazione catastale	pag. 30-32
	LOTTO C)- Appartamento per civile abitazione	
	al piano primo, a destra del vano ascensore,	
	con annesse autorimessa e cantina al piano	
	seminterrato.	
	* descrizione	pag. 32-34
	* superficie netta e superficie commerciale	pag. 34-35
	* Confini	pag. 35
	* Individuazione catastale	pag. 35-37
	Tabelle Millesimali dei tre lotti	pag. 38-39
	- Quesito 3 verifica pignoramento	pag. 39
	- Quesito 4 planimetrie catastali	pag. 39
	- Quesito 5 strumento urbanistico	pag. 39-40
	- Quesito 6 conformità edilizia	pag. 40-41
	- Quesito 7 formazione lotti	pag. 41-42
	- Quesito 8 verifica divisione	pag. 42
	- Quesito 9 vincolo locativo	pag. 42-43
	- Quesito 10 vincolo regime coniugale	pag. 43
	- Quesito 11 vincoli e cancellazioni	pag. 43
	- Quesito 12 vincoli condominiali	pag. 44-45
	- Quesito 13 determinazione valore	pag. 45-48
	- Attestato di Certificazione Energetica	pag. 48
	- Elenco allegati	pag. 48-49
	<u>*****</u>	

Il sottoscritto geometra Leonardo COPPI, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n. 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Stefania BRUNO quale perito nella esecuzione immobiliare in oggetto, nominato con comunicazione via pec del 30/03/2021, accettando i seguenti compiti affidatogli.

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art.173 bis c.p.c. a:

1)- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma 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 immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;

2)- descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche

laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò essendo il

custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, l'immobile

pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala,

piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti

comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3)- 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 rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento

non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

identificazione; **b)** se i dati indicati in 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;

4)- ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia

inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e

motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva

assoggettabilità alla L.n.122/2010), eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento

delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura

DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);

5)- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6)- indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'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 eventuali oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7)- dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8)- dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei

singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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)- accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvede altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art.2923 comma 3, C.C. Acquisire altresì certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

10)- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11)- indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali.

12)- accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13)- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e della iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016) ovvero non

trascritti ma aventi data certa anteriore al 01.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

14)- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e fino al completamento dell'incarico);

15)- inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16)- intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17)- depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18)- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19)- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile, che attestino la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20)- provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

21)- provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella sua relazione;

22)- **il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà**

chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

=====

Il sottoscritto geom. Leonardo COPPI, onde espletare quanto affidatogli, provvedeva: ad eseguire la verifica della documentazione catastale; ad esaminare l'atto di pignoramento; ad effettuare gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato-Servizio Pubblicità Immobiliare, Agenzia del Territorio di Firenze-Catasto Fabbricati; a prendere visione presso l'Archivio Edilizio del Comune di Calenzano delle istanze edilizie relative al bene immobile in esame.

In data 02/04/2021 il sottoscritto comunicava:

- alla NOMOPAO – SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE tramite raccomandata 1 a.r., la quale risulta tornata indietro in data 06/04/2021 per destinatario sconosciuto, ed anche per pec all'indirizzo nomopao@pec.it
- all'avvocato Pierluigi BALDACCI tramite pec all'indirizzo pierluigibaldacci01@pec.avvocati.prato.it per conto del creditore procedente;
- all'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG.S.R.L.) quale custode giudiziale tramite mail all'indirizzo pratoimmobiliari@isveg.it; l'inizio delle operazioni peritali e la visita di sopralluogo alle unità immobiliari ricadenti nella procedura esecutiva, in accordo con il

custode giudiziale nominato, per il giorno 14 aprile 2021 alle ore 15,00.

Sono avvenuti tre accessi separati per problemi inerenti l'abitazione locata, una autorimessa ed una cantina oltre a problemi legati al Covid per i rappresentanti della società esecutata, tali accessi sono avvenuti:

- il giorno 14 aprile 2021 alle ore 15,00 il sottoscritto procedeva all'accesso a due abitazioni (particelle 1124 sub 792 e 1124 sub 805), assieme al geom. Trappoloni per conto Isveg, era presente il sig. Pietrini Antonio, quale legale rappresentante della Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice;

- il giorno 23/04/2021 alle ore 11,00 si procedeva all'accesso alla abitazione (particella 1124 sub 812), assieme al geom. Trappoloni per conto Isveg, al sig. Pietrini Antonio, quale legale rappresentante della Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice ed alla sig.ra Zarktouni Fatiha quale titolare di contratto di locazione;

- il giorno 11/06/2021 alle ore 16,30 si procedeva all'accesso a due autorimesse e ad una cantina (particelle 1124 sub 561, 1124 sub 569 e 1124 sub 827), assieme al geom. Trappoloni per conto Isveg, al sig. Settaoui Bader quale conduttore di una autorimessa e cantina, mentre l'altra autorimessa era stata fatta aprire nei giorni scorsi da parte dell'esecutato (particella 1124 sub 569).

=====

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1)- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma 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.....

Nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo risultano allegati: atto di precetto dell'avv.Pierluigi Baldacci del 28/05/2019 notificato il 03/06/2019 alla NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE; atto di pignoramento immobiliare dell'avvv. Pierluigi Baldacci per CHIANTIBANCA-CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA del 25/06/2019 notificato il 04/07/2019 a NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE; copia del contratto di mutuo del 21/10/2013 notaio Palazzo e successivo atto di rettifica del 11/02/2014 intervenuto fra CHIANTIBANCA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA e NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE; certificazione notarile del 25/09/2019 a firma del notaio Federico Silvani di Firenze in sostituzione del certificato ipo-catastale; visure storiche catastali delle varie unità immobiliari ed estratto di mappa catastale; nota trascrizione n.6300 R.P. del 25/07/2019 del pignoramento immobiliare a favore CHIANTIBANCA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA contro NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE; istanza di vendita del 02/08/2019 a firma dell'avv. Pierluigi Baldacci; atto di parziale

rinuncia al pignoramento del 27/09/2019 a firma dell'avv. Pierluigi Baldacci.

AGENZIA DEL TERRITORIO DI PRATO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto ha effettuato direttamente visure ipotecarie per le unità immobiliari in oggetto, riferite al ventennio, presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato, alla data di aggiornamento dei repertori del 11/06/2021 dalle quali risulta quanto segue:

- NOMOPAO – SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE con sede in Signa (c.f. 80030770483)

- nota trascrizione n. 1344 R.P. del 22/02/2003

Convenzione edilizia con atto notaio Palazzo del 05/02/2003 rep.41749 intervenuta fra Comune di Calenzano e società ED.IN.UNO S.P.A. inerente il Piano di Recupero interessante le aree poste in Calenzano....Catasto Terreni foglio di mappa 65, particelle 63-64-67-68-69-161-162-163

- nota trascrizione n.8339 R.P. del 24/11/2005

Con atto di compravendita notaio Mattera del 16/11/2005 rep.69893/8697 la Baldassini-Tognozzi-Pontello-Costruzioni Generali spa vendeva alla Società Cooperativa Edificatrice Leonardo da Vinci per la quota 3667/10000, alla Nomapao-Società Cooperativa Edificatrice per la quota di 2056/10000 ed alla Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa per la

quota 4277/10000..... beni in Calenzano in via Matteotti e via V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67,68,69,63,64...Catasto Fabbricati foglio 65, particelle 162 sub 1, sub 2, particelle 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, particella 164 sub 2, sub 3, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, particelle 165 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5,sub 6....

- iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato con atto notaio Mattera del 16/11/2005 rep.69894/8698 per la durata di anni 15 per l'importo di Euro 24.000.000,00 (capitale Euro 16.000.000,00).....a favore Banca Intesa s.p.a. contro Società Cooperativa Edificatrice Leonardo da Vinci per la quota di 3667/10000, Nomapao-Società Cooperativa Edificatrice per la quota di 2056/10000 e Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa per la quota di 4277/10000.....beni in Calenzano in via Matteotti e via V.Emanuele.....foglio di mappa 65, Catasto Terreni particelle 67,68,69,63,64...Catasto Fabbricati foglio 65, particelle 162 sub 1, sub 2, particelle 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, particella 164 sub 2, sub 3, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, particelle 165 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5,sub 6....

- nota trascrizione n.118 R.P. del 07/01/2009

Con atto notaio Calosi del 19/12/2008 rep.10344/2081 vengono costituite servitù di elettrodotto a favore ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA PER AZIONI contro Società Cooperativa Edificatrice

Leonardo da Vinci, Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice e
Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa.....unità
immobiliari in Calenzano in viale G.Matteotti e via di Prato,
Catasto Fabbricati, foglio di mappa 65, particella 1124 sub 501 e
particella 1128

- nota trascrizione n.119 R.P. del 07/01/2009

Con atto notaio Calosi del 19/12/2008 rep.10344/2081 vengono
costituite servitù di elettrodotto a favore ENEL DISTRIBUZIONE -
SOCIETA PER AZIONI contro Società Cooperativa Edificatrice
Leonardo da Vinci, Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice e
Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa..... unità
immobiliari in Calenzano in viale G.Matteotti e via di Prato,
Catasto Fabbricati, foglio di mappa 65, particella 1124 sub 501 e
particella 1128

- nota trascrizione n.7055 R.P. del 30/10/2009

Atto di divisione notaio Mattera rep.75134/13223 del
16/10/2009 a favore e contro Società Cooperativa Edificatrice
Leonardo da Vinci, Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice e
Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa.....alla
Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice vengono assegnate
varie unità poste in Calenzano in viale Matteotti e via di Prato.....
fra le quali quelle individuate al Catasto fabbricati sul foglio di
mappa 65 dalle particelle 1124 sub 792, sub 805, sub 812, sub
515, sub 561, sub 569 e sub 827.....

- Annotazione iscrizione n.1302 R.P. del 06/07/2010

Riferita alla iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Con atto notaio Mattera del 17/05/2010 rep.75757/13223 vengono liberate dall'ipoteca varie unità immobiliari fra le quali (immobile n.66).....locale ad uso cantina in Calenzano, Catasto Fabbricati foglio 65, particella 1124 sub 827 (**bene di cui al LOTTO C della presente perizia**)

- Annotazione iscrizione n.1303 R.P. del 06/07/2010

Riferita alla iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005

Frazionamento in quota con atto notaio Mattera del 17/05/2010 rep.75757/13223 dell'originaria iscrizione a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro Società Cooperativa Edificatrice Leonardo da Vinci, Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice e Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa.....unità immobiliari in Calenzano.....

Unità negoziale n.73 per l'importo di Euro 280.500,00(capitale Euro 187.000,00) abitazione ed autorimessa, foglio di mappa 65, particelle 1124 sub 805 e 1124 sub 515 (**bene di cui al LOTTO A della presente perizia**)

Unità negoziale n.63 per l'importo di Euro 117.000,00(capitale Euro 78.000,00) abitazione, foglio di mappa 65, particella 1124 sub 792 ed Unità negoziale n.88 per l'importo di Euro 27.750,00(Capitale Euro18.500,00) autorimessa, foglio di mappa 65, particella 1124 sub 569 (**bene di cui al LOTTO B della presente perizia**)

Unità negoziale n.79 per l'importo di Euro 102.000,00(Capitale

Euro 68.000,00) abitazione, foglio di mappa 65, particella 1124 sub 812, Unità negoziale n.86 per l'importo di Euro 18.000,00(Capitale Euro12.000,00) autorimessa, foglio di mappa 65, particella 1124 su 561, (***beni di cui al LOTTO C della presente perizia***)

- nota trascrizione n.2184 R.P. del 25/03/2011

Riferimento alla nota trascrizione 1344 del 22/02/2003

con atto notaio Mattera del 24/03/2011 rep.76684/13977 integrazione alla convenzione edilizia stipulata in data 05/02/2003 fra Comune di Calenzano e Società Cooperativa Edificatrice Leonardo da Vinci, Nomopao-Società Cooperativa Edificatrice e Cooperativa Edificatrice Istria-Società Cooperativa inerente il Piano di Recupero interessante le aree poste in Calenzano....Catasto Terreni foglio di mappa 65, particelle 63-64-67-68-69-161-162-163

- nota iscrizione 1566 R.P. del 23/10/2013

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Palazzo del 21/10/2013 rep.70623/15307 per la durata di anni dodici....importo di Euro 640.000,00 (capitale Euro 320.000,00) a favore CHIANTIBANCA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA contro NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE.....immobili in Calenzano in viale Matteotti 15 - 17 e 35 ed in via di Prato 12 comprendenti quattro abitazioni, quattro autorimesse ed una cantina.....Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano individuate sul foglio 65

dalle particelle 1124 sub 792, sub 569, sub 805, sub 515, sub 812, sub 561, sub 827, sub 821 e sub 570....

- Annotazione iscrizione n.219 R.P. del 03/03/2014

Riferita alla iscrizione n.1566 R.P. del 23/10/2013

atto di rettifica notaio Palazzo del 11/02/2014 rep.70833/15491

- Annotazione iscrizione n.1082 R.P. del 03/09/2014

Riferita alla iscrizione n.1566 R.P. del 23/10/2013

Annotazione per restrizione beni atto notaio Mattera del 24/07/2014 rep.79556/16390.....si toglie l'appartamento ed autorimessa.....Catasto Fabbricati Calenzano, foglio di mappa 65, particelle 1124 sub 821 e 1124 sub 570

nota trascrizione 6300 R.P. del 25/07/2019

pignoramento immobiliare a seguito di atto giudiziario del 11/07/2019 rep.2014/2019..... a favore di CHIANTIBANCA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA contro NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE.....

unità immobiliari in Calenzano in viale Matteotti 15 - 17 e 35 ed in via di Prato 12 comprendenti quattro abitazioni, quattro autorimesse ed una cantina.....Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano individuate sul foglio 65 dalle particelle 1124 sub 792, sub 569, sub 805, sub 515, sub 812, sub 561, sub 827, sub 821 e sub 570....

- Annotazione n. 2246 R.P. del 06/12/2019

Con riferimento alla trascrizione n. 6300 R.P. del 25/07/2019 sono escluse dal pignoramento un'abitazione ed

autorimessa.....Catasto Fabbricati di Calenzano, foglio 65,
particelle 1124 sub 821 e sub 570.....

In precedenza le unità immobiliari descritte nell'atto del 16/11/2005 (nota trascrizione n.8339 R.P. del 24/11/2005) alla Baldassini-Tognozzi-Pontello-Costruzioni Generali spa erano pervenuti assieme ad altri da atto di mutamento di denominazione notaio Palazzo del 31/05/2005 rep.52639 (nota trascrizione n.4657 R.P. de 24/06/2005) dalla Baldassini-Tognozzi-Costruzioni Generali spa; a questa ultima a sua volta erano pervenuti da atto di fusione notaio Palazzo del 16/12/2003 rep.45785 (nota trascrizione n.217 R.P. del 10/01/2004) dalla società ED.IN.UNO. S.P.A.; a questa ultima pervenuti da atto di fusione ed incorporazione notaio Lops del 09/06/1995 rep.178666 (nota trascrizione n.3134 R.P. del 26/06/1995) dalla società Val di Marina G.Stefanutti s.r.l.

=====

QUESITO 2)- descrivere, previo necessario accesso all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali.....

Oggetto della presente esecuzione sono alcune unità immobiliari comprendenti tre appartamenti, tre autorimesse ed una cantina, poste in un grande ed esteso complesso immobiliare ubicato in Calenzano compreso fra viale Matteotti e via di Prato, composto da tre fabbricati di forma circolare fra loro

intervallati lateralmente e separati da un'ampia area centrale circolare, occupata da area a verde attorno alla quale si sviluppa una larga viabilità pedonale di accesso ai vari vani scale ed alle strade pubbliche. I fabbricati comprendono cinque piani fuori terra, ospitano numerosi appartamenti e sono serviti da più vani scale con ingresso dall'area scoperta centrale tramite passi delimitati dai resedi delle abitazioni del piano terra. Il piano terra degli edifici prospettanti sul viale G. Matteotti comprendono tutta una serie di unità commerciali. Sul lato di via di Prato e collegato ad uno dei fabbricati stonati è presente un corpo di fabbrica di un solo piano, avente forma rettangolare, ospitante unità a destinazione commerciale. Il piano interrato risulta invece formato da un unico corpo rotondo, occupato nella parte centrale dalla soprastante area a verde, servito da una corsia rotonda o rettilinea lungo via di Prato, dotato di rampa carrabile di accesso su questa ultima e sul viale G. Matteotti.

Il complesso immobiliare è stato edificato dieci/dodici anni fa con una struttura portante in cemento armato; solai in latero cemento gettati in opera oppure a lastre prefabbricate per quello a copertura del piano interrato; tetto in latero cemento gettato in opera composto da falde inclinate con soprastante manto di copertura in laterizio; i prospetti dei piani superiori sono occupati da tutta una fila di terrazzi a loggia, mentre le abitazioni al piano terra sono dotate di resede sul lato frontale in parte a verde; le pareti esterne sono state realizzate in laterizio

coibentato in mattoni a faccia vista sul lato esterno e con parti tinteggiate nella zona alta della copertura; infissi esterni e persiane in legno verniciate con colore grigio chiaro; pareti interne in laterizio intonacato; impianto di riscaldamento singolo a metano per ogni abitazione.

Vista la sua abbastanza recente edificazione il complesso immobiliare in generale, i singoli fabbricati, i vani scale e le parti condominiali si presentano in un normale stato di manutenzione e conservazione. Anche le singole unità immobiliari oggetto della presente perizia si trovano in un normale stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO A – Appartamento per civile abitazione ubicato in Calenzano in viale Giacomo Matteotti 15 posto al piano quarto e quinto sottotetto, a destra per chi sale le scale, con annessa autorimessa posta al piano seminterrato.

Tale appartamento è composto al piano quarto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo a loggia, mentre al piano quinto sottotetto, al quale si accede da scala in struttura di legno posta nel soggiorno, trovano posto due locali grandi, uno piccolo e disimpegno.

Dal vano scale si accede nel soggiorno, avente parete stondata sul lato terrazzo a loggia ed una superficie di mq.20,52 circa; al termine della parete sinistra è stato ricavato uno spazio adibito ad angolo cottura avente una superficie di mq.3,55 circa;

sulla parete esterna è presente un'ampia finestra ed una portafinestra tramite la quale si accede al terrazzo a loggia con dimensioni di ml.1,56x5,54 circa, avente forma stondata, e delimitato da parapetto e da pilastro, che si affaccia sul grande spazio condominiale centrale.

Sulla parete posta a sinistra, per chi entra dalle scale, e prima dell'angolo cottura è presente la porta di accesso ad un disimpegno, avente dimensioni di ml.2,23x1,31 circa con altezza "attualmente" di ml.2,80 dal quale si accede:

- sulla sinistra al bagno di forma irregolare con superficie di mq.5,00 circa con finestra sul prospetto tergale, corredato di sanitari in porcellana, doccia e rubinetteria a miscelatori; dotato di rivestimento sulle pareti in mattonelle di ceramica 20x25 di colore celeste sfumato e pavimento 20x20 di colore grigio; è presente radiatore scaldasalviette;

- ad una camera posta in angolo, avente forma irregolare, una superficie di mq.10,50 circa e dotata di finestra sul prospetto tergale;

- ad una camera posta accanto alla precedente anche questa di forma irregolare, superficie di mq. 14,10 circa e dotata di finestra sul prospetto tergale.

Il piano sottotetto avente accesso dalla scala in legno posta nel soggiorno, composto da tre locali e disimpegno, risulta essere stato realizzato in maniera completamente abusiva, infatti in origine tale piano, come è dato vedere dalla planimetria

catastale, risultava composto da un unico locale ad uso soffitta, avente forma irregolare, una superficie stimata di mq.32 circa, coperto dalla falda inclinata del tetto e con altezza minima di ml.1,55 e massima di ml.2,35 quasi al centro, dotato di due finestre a tetto tipo velux. Al sottotetto si accedeva dal disimpegno zona notte oggi coperto da struttura in ferro e pannelli, ma che in realtà in origine presentava altezza variabile compresa fra ml.4,70 e ml.5,00 (come risulta sulla planimetria catastale) trattandosi della falda del tetto inclinato; l'accesso si presume doveva avvenire tramite scala retrattile; si precisa che le opere abusivamente eseguite non sono sanabili e quindi dovranno essere completamente demolite; pertanto se ne omette la loro descrizione e si rimanda a tale riguardo al paragrafo 6 della presente perizia.

Tale abitazione è dotata di infissi esterni in legno e persiane di colore grigio chiaro; portoncino d'ingresso blindato con pannellatura noce; pavimento in gres ceramico dimensioni 33x33 di colore marrone sfumato e con dimensioni 20x20 di colore grigio nel bagno; rivestimento pareti bagno ed angolo cottura in mattonelle di ceramica; impianto elettrico posto sotto traccia completo di quadro generale, interruttori e placche in polimero di colore nero, è presente impianto videocitofonico; impianto di riscaldamento singolo con caldaia murale posta nella loggia, radiatori in alluminio preverniciato.

Il vano autorimessa, ubicato al piano seminterrato

nella porzione ricadente sotto al fabbricato su via di Prato, è il primo sulla sinistra in angolo per chi scende la rampa carrabile; ha pianta rettangolare con dimensioni di ml.5,26x2,80 in parte occupato nell'angolo tergale destro da un pilastro e con altezza di ml.2,60 circa; pavimento in cemento al quarzo, pareti tinteggiate, dotato di porta basculante in lamiera stampata traforata verniciata colore grigio chiaro, sulla parete tergale in alto è presente un'ampia apertura di areazione.

SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani, accessori ed autorimessa, al netto di tutte le murature interne ed esterne, risulta così suddivisa:

- soggiorno = mq.24,07 (compreso angolo cottura)
- disimpegno mq.2,78
- camera = mq.10,50
- camera = mq. 14,10
- bagno = mq.5,00
- sottotetto = mq.32,00 (nel suo originario stato)
- loggia = mq. 8,64
- autorimessa = mq.14,67

La superficie totale calpestabile dell'appartamento assomma complessivamente a mq. 56,45 circa al piano quarto con altezza di ml.2,80 nella zona notte, di 3,65/4,65 nel soggiorno; il piano sottotetto ha superficie di mq.32,00 circa con altezza minima di ml.1,55 e di ml.2,35 massima; la loggia ha una superficie di

mq.8,64circa; l'autorimessa ha una superficie di mq.14,67 con altezza di ml.2,60 circa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 56,45(piano quarto) + mq.32,00x0,40(piano sottotetto) + mq.8,64x0,35(loggia) + mq.14,67x0,50(autorimessa)= mq.79,60

CONFINI

L'appartamento risulta confinato da: vano scale, particella 1124 sub 820, aree scoperte comuni su due lati, s.s.a.

L'autorimessa è confinata da: rampa carrabile, corsia di manovra, particella 1124 sub 516, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano tali unità risultano individuate sul foglio di mappa **65** dalle particelle:

- **1124 sub 805**, viale Giacomo Matteotti 15, piano quarto e quinto, categoria A/2, classe quarta, consistenza vani quattro, superficie catastale di mq.93 e di mq.90 escluso aree scoperte, rendita di Euro 371,85 (per quanto riguarda l'appartamento), ciò a seguito di variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3671.1/2010 protocollo n.FI0042662; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4013.1/2009 protocollo n.FI0055845; in precedenza proveniente dalle particelle 1124 sub 671, sub 672 e sub 680; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con relativi subalterni.

- **1124 sub 515**, via di Prato 12, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.15, superficie catastale di mq.17 e rendita di Euro 110,01 (per quanto riguarda l'autorimessa), a seguito di variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 protocollo n.FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 protocollo n.FI0037884; variazione per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 protocollo n.FI0015903 come particella 1124 sub 504; ancora prima derivante dalle particelle 1124 sub 502 e sub 503; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con relativi subalterni

Nell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare, di cui sono porzioni le unità in esame, risultano individuati come beni comuni non censibili sul foglio di mappa 65 le particelle:

- 1124 sub 688 (vano scala) a comune dal sub 790 al sub 805 ed ai sub 822,823,824 e 825 della particella 1124

- 1124 sub 703 (locale) a tutti i subalterni della particella 1124 a comune ai subalterni dal n.14 al n.30 della particella 1124

- 1124 sub 704 (locale) a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 705 (autoclave) a comune dal sub 717 al sub 722, dal sub 724 al sub 737, dal sub 739 al sub 765, dal sub 790 al sub 821, dal sub 828 al sub 829, dal sub 831 al sub 872 ed ai sub 707,907,908,916 e 917 della particella 1124

- 1124 sub 706 (rampa) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal

sub 538 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 707 (corsello) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal sub 538 al sub 564 della particella 1124

- 1124 sub 709 (corridoio) a comune dal sub 514 al sub 564, dal sub 767 al sub 771

- 1124 sub 710 (corridoio) a comune dal sub 514 al sub 536, dal sub 538 al sub 564

- 1124 sub 712 (scannafosso) a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 713 (locale) a comune dal sub 717 al sub 825 ed ai sub 505,506,508 e 509 della particella 1124

- 1124 sub 714 (locale) da comune dal sub 790 al sub 821, dal sub 828 al sub 829, dal sub 831 al sub 903, ed ai sub 683,510,511,512,513,826,827,909 e 915 della particella 1124

- 1124 sub 716 (passaggio) a comune di tutti i sub della particella 1124

- 1179(resede) a comune di tutti i subalterni della particella 1124

LOTTO B – Appartamento per civile abitazione ubicato in Calenzano in viale Giacomo Matteotti 15 posto al piano terra, a destra del vano ascensore, con annessa autorimessa posta al piano seminterrato.

Tale appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, antibagno e bagno.

Dal vano scale si accede nel soggiorno, avente forma

alquanto irregolare con parete stondata sul lato tergale ove sono presenti due finestre; a sinistra della porta d'ingresso dopo la parete dell'ascensore il vano si allarga ed è occupato dall'angolo cottura, dotato di un rivestimento alle pareti per un'altezza di ml.1,60 in mattonelle di ceramica di colore chiaro; il vano poi prosegue lungo la parete tergale, mentre sul lato opposto è delimitato dalle pareti dell'antibagno e bagno; la superficie totale di tale vano è di mq. 25,60 circa e risulta pavimentato con mattonelle di ceramica 33x33 di colore chiaro sfumato rosa.

Ad un paio di metri circa dalla porta d'ingresso è presente un pilastro staccato dalla parete destra, sulla quale è ubicata la caldaia pensile dell'impianto di riscaldamento e la porta di accesso all'antibagno delle dimensioni di ml.1,54x1,32 circa, dal quale si accede tramite porta al servizio igienico, avente forma quasi rettangolare, salvo un leggero ringrosso sulla parete destra e con dimensioni di ml.2,18 e larghezza di ml.1,83/1,92 circa; il bagno presenta un rivestimento in mattonelle di ceramica 20x25 per un'altezza di ml.2.00 di colore rosato ed un pavimento 20x20 di colore marrone; è presente impianto di aspirazione elettrico.

Tale abitazione è dotata di infissi esterni in legno e persiane di colore grigio chiaro; portoncino d'ingresso blindato con faccia vista noce come le porte interne; impianto elettrico posto sotto traccia completo di quadro generale, interruttori e placche in polimero di colore nero, è presente impianto

videocitofonico; impianto di riscaldamento singolo con radiatore in alluminio preverniciato nel soggiorno e scaldasalviette nel bagno.

Il vano autorimessa posto al piano seminterrato è ubicato subito a sinistra per chi guarda il vano scale contraddistinto dal numero civico 17; ha pianta a forma di trapezio con larghezza di ml.4,32 e lunghezza sui lati di ml.5,65 e di ml.6,08 circa; nella parete tergale è presente una porta dalla quale si accede ad uno spazio delle dimensioni di ml.4,32x1,73 circa; pavimento in cemento al quarzo, pareti tinteggiate, porta basculante in lamiera stampata traforata verniciata colore grigio chiaro.

SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani, accessori ed autorimessa, al netto di tutte le murature interne ed esterne, risulta così suddivisa:

- soggiorno = mq.25,60 (compreso angolo cottura)
- antibagno = mq.1,88
- bagno = mq. 4,02
- autorimessa = mq.25,12
- cantina = mq.7,47

La superficie totale calpestabile dell'appartamento assomma complessivamente a mq. 31,50 con altezza di ml.2,80; l'autorimessa ha una superficie di mq.25,12 e la cantina di mq.7,47 ambedue con altezza di ml. 3,30 circa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 31,50 + mq.25,12x0,40(autorimessa) + mq.7,47x0,20
(cantina) = mq.43,04.

CONFINI

L'appartamento risulta confinato da: vano scale,
particella 1124 sub 791, particella 791 sub 793, area scoperta a
comune, s.s.a.

L'autorimessa è confinata da: corsia di manovra,
particella 1124 sub 568, vano scale numero civico 17, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze
Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano tali
unità risultano individuate sul foglio di mappa **65** dalle
particelle:

- **1124 sub 792**, viale Giacomo Matteotti 15, piano terra,
categoria A/2, classe quarta, consistenza vani due, superficie
catastale di mq.40 e di mq.40 escluso aree scoperte, rendita di
Euro 185,92 (per quanto riguarda l'appartamento), ciò a seguito
di variazione per calcolo superficie del 27/08/2013
n.111797.1/2013 protocollo n.FI0216739; variazione nel
classamento del 09/02/2010 n.3671.1/2010 protocollo
n.FI0042662; variazione per frazionamento e fusione del
19/02/2009 n.4013.1/2009 protocollo n.FI0055845; in
precedenza proveniente dalle particelle 1124 sub 671, sub 672 e
sub 680; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con

relativi subalterni

- **1124 sub 569**, viale Giacomo Matteotti 35, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.33, superficie catastale di mq.31 e rendita di Euro 242,01 (per quanto riguarda l'autorimessa), a seguito di variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 protocollo n.FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 protocollo n.FI0037884; variazione per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 protocollo n.FI0015903 come particella 1124 sub 504; ancora prima derivante dalle particelle 1124 sub 502 e sub 503; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con relativi subalterni

Nell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare, di cui sono porzioni le unità in esame, risultano individuati come beni comuni non censibili sul foglio di mappa 65 le particelle:

- 1124 sub 688 (vano scala) a comune dal sub 790 al sub 805 ed ai sub 822,823,824 e 825 della particella 1124

- 1124 sub 703 (locale a comune) a tutti i subalterni della particella 1124 a comune ai subalterni dal n.14 al n.30 della particella 1124

- 1124 sub 705 (autoclave) a comune dal sub 717 al sub 722, dal sub 724 al sub 737, dal sub 739 al sub 765, dal sub 790 al sub 821, dal sub 828 al sub 829, dal sub 831 al sub 872 ed ai sub 707,907,908,916 e 917 della particella 1124

- 1124 sub 706 (rampa) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal

sub 538 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 711 (scala) a comune dal sub 565 al sub 666

- 1124 sub 712 (scannafosso) a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 713 (locale) a comune dal sub 717 al sub 821 ed ai sub 505,506,508 e 509 della particella 1124

- 1124 sub 714 (locale) da comune dal sub 790 al sub 821, dal sub 828 al sub 829, dal sub 831 al sub 903, ed ai sub 683,510,511,512,513,826,827,909 e 915 della particella 1124

- 1124 sub 716 (passaggio) a comune di tutti i sub della particella 1124

- 1179 (resede)a comune di tutti i subalterni della particella 1124

LOTTO C – Appartamento per civile abitazione ubicato in Calenzano in viale Giacomo Matteotti 17 posto al piano primo, a destra del vano ascensore, con annesse autorimessa e cantina poste al piano seminterrato (*attualmente locato*)

Tale appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Dal vano scale si accede in un disimpegno della superficie di mq.3,04 circa di forma quasi quadrata, ma con rientro nella parete sinistra lato ascensore, ove è ubicata la caldaia, e ringrosso sulla parete opposta alle scale; sulla parete a destra della porta d'ingresso è posta la porta di accesso al bagno, avente dimensioni di ml.2,20x1,85 circa, dotato di

aspirazione forzata a funzionamento elettrico, pareti rivestite in mattonelle di ceramica bianche per un'altezza di ml.2,00 delle dimensioni 20x20 con decoro nero sugli spigoli, accessoriato di sanitari in porcellana e doccia, corredati di rubinetteria a miscelatori.

Tramite apertura presente sulla parete opposta alla porta d'ingresso si accede all'unico vano dell'abitazione, ove sul lato sinistro, per chi entra, è posto l'angolo cottura, dotato di un parziale rivestimento in mattonelle di ceramica sulle pareti per un'altezza di ml.1,60 circa; tale vano presenta una forma trapezoidale con la parete esterna leggermente stondata e sulla quale si aprono due finestre, la sua superficie è di mq. 21,00 circa, con larghezza variabile di ml.3,15 circa lato angolo cottura e di ml.3,80 sulla parete opposta, la lunghezza minima di ml.5,45 e massima di ml. 6,20 circa; pavimento in gres ceramico 33x33 sul quale è stato steso in parte un telo in linoleum.

Tale abitazione è dotata di infissi esterni in legno e persiane di colore grigio chiaro; portoncino d'ingresso blindato con faccia vista noce come le porte interne; impianto elettrico posto sotto traccia completo di quadro generale, interruttori e placche in polimero di colore nero, è presente impianto videocitofonico; impianto di riscaldamento singolo con caldaia ubicata nella zona ingresso in un rientro delle muratura, radiatori in alluminio preverniciato.

Il vano autorimessa posto al piano seminterrato è

ubicato sul lato via di Prato e precisamente il quarto contando da destra verso sinistra sul lato opposto della rampa carrabile di accesso; ha pianta a forma di rettangolo con la presenza sulle pareti laterali e negli angoli di pilastri; ha dimensioni di ml. 5,03x2,89 ed altezza di ml.2,60 circa; pavimento in cemento al quarzo, pareti tinteggiate, porta basculante in lamiera stampata traforata e verniciata colore grigio chiaro; nella parete tergale in alto è presente un'apertura grigliata.

La cantina è ubicata al piano seminterrato compresa fra l'ascensore, il vano scale ed il corridoio a servizio delle varie cantine; ha forma di trapezio irregolare, una superficie di mq.3,10 e altezza di ml. 3,30 circa.

SUPERFICIE NETTA

La superficie calpestabile interna dei vari vani, accessori ed autorimessa, al netto di tutte le murature interne ed esterne, risulta così suddivisa:

- soggiorno = mq.21,00 (compreso angolo cottura)
- disimpegno = mq.3,04
- bagno = mq. 4,07
- autorimessa = mq.14,28
- cantina = mq.3,10

La superficie totale calpestabile dell'appartamento assomma complessivamente a mq. 28,11 con altezza di ml.2,80; l'autorimessa ha una superficie di mq.14,28 e mq.3,10 di cantina, ambedue con altezza di ml.3,30 circa.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 28,11 + mq. 14,28x0,50(autorimessa) + mq. 3,10x0,25
(cantina) = mq.36,02

CONFINI

L'appartamento risulta confinato da: vano scale,
particella 1124 sub 811, particella 791 sub 813, area scoperta a
comune, s.s.a.

L'autorimessa è confinata da: corsia di manovra,
particella 1124 sub 562, particella 1124 sub 560, s.s.a.

La cantina è confinata da: passo a comune, vano scale,
particella 1124 sub 569, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze
Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano tali
unità risultano individuate sul foglio di mappa **65** dalle
particelle:

- **1124 sub 812**, viale Giacomo Matteotti 17, piano primo,
categoria A/2, classe quarta, consistenza vani due, superficie
catastale di mq.35 e di mq.35 escluso aree scoperte, rendita di
Euro 185,92 (per quanto riguarda l'appartamento), ciò a seguito
di variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3671.1/2010
protocollo n.FI0042662; variazione per frazionamento e fusione
del 19/02/2009 n.4013.1/2009 protocollo n.FI0055845; in
precedenza proveniente dalle particelle 1124 sub 671, sub 672 e
sub 680; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con

relativi subalterni

- **1124 sub 561**, via di Prato 12, piano seminterrato, categoria C/6, classe quinta, consistenza mq.14, superficie catastale di mq.16 e rendita di Euro 102,67 (per quanto riguarda l'autorimessa), a seguito di variazione per calcolo superficie del 27/08/2013 n.111995.1/2013 protocollo n.FI0217134; variazione nel classamento del 26/01/2010 n.1838.1/2010 protocollo n.FI0025275; variazione per divisione del 04/02/2009 n.2578.1/2009 protocollo n.FI0037884; variazione per fusione del 19/01/2009 n.1096.1/2009 protocollo n.FI0015903 come particella 1124 sub 504; ancora prima derivante dalle particelle 1124 sub 502 e sub 503; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con relativi subalterni

- **1124 sub 827**, viale Giacomo Matteotti 17, piano seminterrato, categoria C/2, classe quarta, consistenza mq.3, superficie catastale di mq.3 e rendita di Euro 21,69 (per quanto riguarda la cantina), a seguito di variazione nel classamento del 09/02/2010 n.3671.1/2010 protocollo n.FI0042662; variazione per frazionamento e fusione del 19/02/2009 n.4013.1/2009 protocollo n.FI0055845; ancora prima derivante dalle particelle 1124 sub 671, sub 672 e sub 680; in origine derivante dalle particelle 67,68 e 69 con relativi subalterni

Nell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare, di cui sono porzioni le unità in esame, risultano individuati come beni comuni non censibili sul foglio di mappa 65 le particelle:

- 1124 sub 689 (vano scala) a comune dal sub 806 al sub 821 ed ai sub 826 e 827 della particella 1124

- 1124 sub 703 (locale) a comune a tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 705 (autoclave) a comune dal sub 717 al sub 722, dal sub 724 al sub 737, dal sub 739 al sub 765, dal sub 790 al sub 821, dal sub 828 al sub 829, dal sub 831 al sub 872 ed ai sub 707,907,908,916 e 917 della particella 1124

- 1124 sub 706 (rampa) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal sub 538 al sub 666 della particella 1124

- 1124 sub 707 (corsello) a comune dal sub 514 al sub 536 e dal sub 538 al sub 564 della particella 1124

- 1124 sub 709 (corridoio) a comune dal sub 514 al sub 564, dal sub 767 al sub 771

- 1124 sub 710 (corridoio e scala) a comune dal sub 514 al sub 536, dal sub 538 al sub 564

- 1124 sub 712 (scannafosso) a comune di tutti i subalterni della particella 1124

- 1124 sub 714 (locale) da comune dal sub 790 al sub 821, dal sub 828 al sub 829, dal sub 831 al sub 903, ed ai sub 683,510,511,512,513,826,827,909 e 915 della particella 1124

- 1124 sub 716 (passaggio) a comune di tutti i sub della particella 1124

- 1179(resede) a comune di tutti i subalterni della particella 1124

TABELLE MILLESIMALI

Le unità immobiliari in oggetto ricadono nel CONDOMINIO VALMARINA amministrato dalla società Promis srl con sede in Calenzano in via V.Emanuele 11, dopo varie richieste a questa ultima è stata trasmessa al sottoscritto la documentazione che si allega, dalla quale risulta che alle unità in oggetto spettano i seguenti millesimi generali:

LOTTO A

- Appartamento piano quarto e quinto (particella 1124 sub 805) individuato nelle tabelle con la sigla 15/16 millesimi generali 8,280 - millesimi scale 149,000 - generali e scale millesimi 8,28
- Autorimessa piano seminterrato (particella 1124 sub 515) individuato nelle tabelle con la sigla 11/2 box millesimi 0,35

LOTTO B

- Appartamento piano terra (particella 1124 sub 792) individuato nelle tabelle con la sigla 15/1 millesimi generali 2,32 - millesimi scale 19,410 - generale e scale millesimi 2,32
- Autorimessa piano seminterrato (particella 1124 sub 569) individuato nelle tabelle con la sigla 2 2/5 box millesimi 0,64

LOTTO C

- Appartamento piano primo (particella 1124 sub 812) individuato nelle tabelle con la sigla 17/7 = millesimi generali 2,450 - millesimi scale 27,770 - millesimi generali e scale 2,450
- Autorimessa piano seminterrato (particella 1124 sub 561) individuato nelle tabelle con la sigla box 1/45 millesimi 0,33

- Cantina al piano seminterrato (particella 1124 sub 827)
individuato nelle tabelle con la sigla cant/56/ millesimi 0,05

=====

QUESITO 3)- 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 rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento.....

I dati riportati nel pignoramento sono conformi all'attuale descrizione catastale delle varie unità immobiliari.

=====

QUESITO 4)- procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione.....

Le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari corrispondono all'attuale stato dei luoghi, salvo che per la planimetria della particella 1124 sub 805 (LOTTO A) la quale corrisponde allo stato originario ma non allo stato attuale, in quanto sono state realizzate nel sottotetto opere completamente abusive e da demolire, riportando così l'abitazione allo stato primitivo così come risulta nella planimetria catastale.

=====

QUESITO 5)- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Calenzano il complesso immobiliare ricade in zona contraddistinta dalla

sigla B1 – Insedimenti Consolidati, articolo 37 N.T.A.

=====

QUESITO 6)- indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile.....

Da visure eseguite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calenzano risulta che il fabbricato, ospitante le varie unità in esame, è stato edificato a seguito delle seguenti istanze edilizie:

- Piano di Recupero presentato al Comune di Calenzano in data 07/04/1999 con protocollo n.7849 approvato dal Consiglio Comunale in data 24/11/2000 con Delibera n.111 e successiva convenzione de 05/02/2003 notaio Palazzo rep.41749/6088 registrata a Firenze l'11/02/2003 e trascritta a Prato il 22/02/2003 al n.1344 R.P.
- autorizzazioni edilizie n.40/97 del 10/03/1997 e n.35/99 del 12/02/1999 per demolizione del precedente edificio
- concessione edilizia n.83 del 29/04/2003 successivamente volturata in data 17/09/2004 ed in data 30/11/2005
- permesso di costruire a variante n.80/2006 (pratica 133/2005 rilasciata il 28/09/2006
- permesso di costruire a variante n.14/2008 (pratica 465 bis/2007 rilasciata il 14/02/2008

- varianti finali (art.39 L.R.Toscana 52/1999 e 1/2005)

depositate rispettivamente in data 10/03/2009 protocollo n.5544 ed in data 20/05/2009 protocollo n.11017

- richiesta agibilità e abitabilità presentate in data 14/04/2009 protocollo n.8069 ed in data 03/06/2009 protocollo n.12062

Con riferimento ai grafici allegati alla variante finale (10/03/2009 protocollo n.5544) il sottoscritto non ha riscontrato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne, salvo che per l'abitazione al piano quarto e quinto (LOTTO A) che, come già ampiamente sopra descritto, dovrà essere ricondotta al suo originario stato, in quanto le opere abusivamente eseguite al piano sottotetto e la scala non sono sanabili sotto l'aspetto urbanistico e neppure sotto l'aspetto strutturale.

Quindi a tale riguardo il sottoscritto determina per l'abitazione ricadente nel LOTTO A, un costo presunto di Euro 10.000,00 per il ripristino del piano quinto sottotetto al suo originario stato e consistenza e per la eliminazione della scala.

=====

QUESITO 7)- dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.....

Per le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha provveduto a formare

tre distinti lotti (A-B-C), come sopra individuati.

=====

QUESITO 8)- dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ...

Le unità immobiliari ricadenti nei tre LOTTI A-B-C sono di proprietà esclusiva della NOMOPAO-SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE.

=====

QUESITO 9)- accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.....

Le unità immobiliari risultano nel seguente stato:

LOTTO A - nell'appartamento sono presenti un tavolo con quattro sedie, un frigorifero, alcuni mobili smontati, due letti con telaio in ferro rete e materasso.

LOTTO B - libero da persone e cose

LOTTO C - occupato dai sigg.ri Settaoui Bader e Zarktouni titolari di contratto di locazione del 13/10/2014 della durata di quattro anni, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 14/11/2014 al n.13565/3T, poi prorogato al 31/10/2022 come da protocollo n.0114005 del 30/10/2018 Agenzia delle Entrate di Firenze; canone locazione stabilito alla data del 13/10/2014 in Euro 4.363,68 annui oltre Iva e spese condominiali, pagamento di Euro 363,64 oltre Iva e così per Euro 400,00 mensili da effettuare il giorno 15 di ogni mese; il conduttore può

recedere con preavviso di sei mesi.

=====

QUESITO 10)- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale...

Non riguardante i tre lotti di cui alla presente relazione.

=====

QUESITO 11)- indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.....

Non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sull'immobile.

Sono a cura e spese della procedura le cancellazioni delle seguenti formalità con i relativi costi:

- ipoteca volontaria (iscrizione n.4927 R.P. del 24/11/2005 e annotazione n.1302 R.P. del 06/07/2010) = costo Euro 35,00

- ipoteca volontaria (iscrizione n.1566 R.P. del 23/10/2013) = costo Euro 35,00

- pignoramento immobiliare (trascrizione n.6300 R.P. del 25/07/2019) = costo Euro 294,00

e così per un totale di Euro 364,00 cifra questa da ripetere per ognuno dei tre lotti se venissero venduti in aste e tempi diversi.

=====

QUESITO 12)- accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).....

Da quanto trasmesso dalla società Promis srl, quale Amministratrice del Condominio, per la NOMOPAO – SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE alla data del 01/06/2021 risultano scadute, come risulta dall'allegate schede fornite dall'Amministratore, le seguenti rate:

LOTTO A

Appartamento 15/16 Euro 11.319,58

Autorimessa 1 1/2 Euro 1.099,22

LOTTO B

Appartamento 15/1 Euro 1.530,48

Autorimessa 2 2/5 Euro 346,38

LOTTO C

Appartamento 17/7 Euro 1.152,74

Autorimessa 1 1/45 Euro 455,83

Cantina cant/56 Euro 221,27

Alla presente vengono allegati, sempre forniti dalla Promis srl, il Verbale di Assemblea del 15/02/2021 ed il bilancio di previsione anno 2021.

Viene allegato anche il prospetto, sempre fornito dall'Amministratore, della gestione condominiale al 31/12/2018 con evidenziate le unità immobiliari di proprietà NOMOPAO con i relativi importi imputabili ai saldi precedenti ed a quello

dell'anno 2018.

=====

QUESITO 13)- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo.....

Nella determinazione del valore dei lotti come sopra individuati, è stato tenuto conto delle varie caratteristiche comparative, quali: ubicazione, vetustà, finiture e tipologia, stato di conservazione e manutenzione, stato locativo e quanto altro, il tutto in relazione ai prezzi medi correnti nella zona nell'attuale mercato immobiliare, ai dati forniti dalle agenzie immobiliari, alla consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio ed alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il complesso immobiliare in oggetto si trova ubicato a poche decine di metri della stazione ferroviaria di Calenzano posta alla fine del viale G.Matteotti, sulla parte tergoale risulta distaccato dalla ferrovia da una zona a parcheggio pubblico con alberature, mentre sul lato opposto al viale è ubicata un'ampia zona rialzata a verde condominiale oltre la quale è presente un alto e vecchio ed edificio ospitante il "Molino Borgioli". Lungo via di Prato ed a poche decine di metri dal viale G.Matteotti è presente un'ampia rotonda sulla quale si innestano: a monte la viabilità in direzione di Barberino di Mugello; a valle la viabilità con sottopasso ferroviario verso la viabilità a scorrimento veloce Perfetti-Ricasoli, che collega Prato-Campi Bisenzio e Sesto

Fiorentino, ed anche verso il vicino grande complesso commerciale de “I Gigli”; ad ovest via di Prato prosegue verso la frazione di La Querce del Comune di Prato, mentre ad est si dirige verso Sesto Fiorentino e comprende una estesa area per buona parte edificata con fabbricati industriali e commerciali collegata al casello di Calenzano della autostrada A1 distante un paio di chilometri. In prossimità del complesso immobiliare in oggetto e su ambedue i lati di via di Prato sono presenti vari fabbricati, edificati a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, che ospitano abitazioni, magazzini, edifici artigianali e commerciali.

Nella descrizione generale, riportata alle pagine 19-21 della presente perizia, già è stato scritto sulla ubicazione dell'immobile, sue caratteristiche e stato di conservazione.

Rimandando alle descrizioni e caratteristiche sopra riportate per i vari lotti, il sottoscritto qui di seguito determina i seguenti valori per ogni singolo lotto.

LOTTO A

Appartamento per civile abitazione in Calenzano in viale Giacomo Matteotti 15 posto al piano quarto e quinto sottotetto, a destra per chi sale le scale, con annessa autorimessa posta al piano seminterrato (foglio di mappa 65, particelle 1124 sub 805 e particella 1124 sub 515)

Superficie commerciale netta

Mq.56,45 (piano quarto) + mq.32,00x0,40(piano sottotetto) +
mq.8,64x0,35(loggia) + mq. 14,67x0,50(autorimessa) = mq. 79,60

Valore complessivo

Mq.79,60 x Euro 2.300,00/mq. = Euro 183.080,00

a tale cifra deve essere tolta la somma di Euro
10.000,00(diecimila/00) quale costo di ripristino del piano
sottotetto e quindi si ottiene:

Euro 183.080,00 - Euro 10.000,00 = **Euro 173.000,00**
(centosettantatremila/00) compreso arrotondamento.

LOTTO B

**Appartamento per civile abitazione in Calenzano in viale
Giacomo Matteotti 15 posto al piano terra, a destra del vano
ascensore, con annessa autorimessa posta al piano
seminterrato** (foglio di mappa 65, particelle 1124 sub 792 e
1124 sub 569).

Superficie commerciale netta

mq.31,50(abitazione) + mq. 25,12x0,40(autorimessa) + 7,47x0,20
(cantina) = mq. 43,04

Valore complessivo

Mq. 43,04 x Euro 2.200,00/mq. = **Euro 94.700,00**
(novantaquattromilasettecento/00) compreso arrotondamento.

LOTTO C (locato)

Appartamento per civile abitazione ubicato in Calenzano in

viale Giacomo Matteotti 17 posto al piano primo, a destra del vano ascensore, con annesse autorimessa e cantina poste al piano seminterrato (foglio di mappa 65, particelle 1124 sub 812, 1124 sub 561 e 1124 sub 827)

Superficie commerciale netta

mq.28,11(abitazione) + mq.14,28x0,50(autorimessa) +
mq.3.10x0,25(cantina) = mq. 36,02

Valore complessivo

Mq.36,02 x Euro 2.100,00/mq. = **Euro 75.600,00** (settantacinquemilaseicento/00) compreso arrotondamento.

=====

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che non sono stati rintracciati Attestati di Prestazione Energetica (APE) per le abitazioni.

Ciò ed evasione di quanto affidatomi.

li 18 giugno 2021

Il C.T.U.

(geom. Leonardo COPPI)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1

- comunicazioni sopralluogo, verbali sopralluogo.

ALLEGATO 2

- visure Servizio Pubblicità Immobiliare.

ALLEGATO 3

- elaborato planimetrico, foto generali,

- visure catastali, foto e planimetrie catastali suddivise per
Lotto A - Lotto B - Lotto C (contratto di locazione per Lotto C)

ALLEGATO 4

- istanze edilizie, Regolamento Urbanistico.

ALLEGATO 5

- rate condominiali al 01/06/2021, verbale assemblea del
15/02/2021, bilancio previsione anno 2021, prospetto
consuntivo gestione condominiale al 31/12/2018

=====
