

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

esecuzioni immobiliari

Proc. n. 406/2017 R.G.

Promosso da  
Contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura D'Amelio

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Vincenzo Bellini

RELAZIONE TECNICA (28 pagine)

Indice

*Introduzione*

*Premessa*

1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento
2. Estremi dell'Atto di Pignoramento
3. Estremi dell'Atto di Provenienza
4. Sommaria descrizione del bene
5. Stato di possesso dell'immobile
6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente
7. Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente
8. Regolarità edilizia e urbanistica
9. Valore dell'immobile
10. Riepilogo

ALLEGATI:

- N. 1: *Fotografie (48 fotogrammi), estratto di mappa e planimetrie*
- N. 2: *Attestato APE*
- N. 3 *Certificato di Destinazione Urbanistica*
- N. 4: *Contratto d'affitto via delle Fornaci 115*
- N. 5: *Denuncia pozzo via delle Fornaci 115*
- N. 6: *Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali*



## RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

### Introduzione

Il sottoscritto Dott. Agr. Vincenzo Bellini iscritto al numero 537 dell'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Firenze è stato nominato C.T.U., con provvedimento del 30/10/18 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura D'Amelio, nella procedura promossa da (C.f. 01217600509) con sede in Via IV Novembre 45 San Miniato (Pisa) contro (C.f.: GDUCRL37E43D815V) residente in Fucecchio (FI) Via delle Fornaci 118 e (C.f.: SLDCRL61S27D815E) residente in Fucecchio (FI) Via delle Fornaci 118. Il sottoscritto ha prestato giuramento il giorno 05/11/2018. Il quesito posto è il seguente:

#### "Provveda a:

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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 a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
2. 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. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (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;
5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/i immobile/i, con indicazione- se occupato/i 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente allegando il relativo certificato;
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione .....);
7. 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 c.t.u. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero d'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 d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;
  8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza a edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
  9. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:
    - il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
    - il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal c.t.u.;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;
  9. bis. 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;
  10. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

### **Premessa**

- ✓ Con raccomandate A/R nn. 15356963180-4, 15356963180-4 e 15356963179-2 è stato comunicato:
  - al creditore procedente: \_\_\_\_\_ ;
  - ai debitori: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ;che alle ore 10:30 del 09/01/2019 si sarebbe proceduto al sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento.  
Le operazioni peritali, unitamente al custode ISVEG, hanno avuto regolarmente inizio il giorno 09/01/2019 alle ore 10:30 in Fucecchio (FI) Via delle Fornaci 76; nell'occasione erano presenti l'esecutato \_\_\_\_\_ il quale è stato pienamente disponibile e collaborativo oltre all'affittuario sig. \_\_\_\_\_. Alla fine del sopralluogo è stato sottoscritto il "Verbale d'inizio delle operazioni peritali".
- ✓ In data 07/05/2019 è stata presentata istanza di proroga dei termini di consegna della perizia.
- ✓ Altri sopralluoghi e accertamenti effettuati:
  - 20/03/2019 sopralluogo;



- 21/05/2019 sopralluogo e ufficio urbanistica Comune di Fucecchio
- 29/05/2019 ufficio urbanistica Comune di Fucecchio

Il sottoscritto esaminati gli atti, effettuato i sopralluoghi e svolti i necessari accertamenti, è in grado di espletare il quesito richiesto avvalendosi del seguente:

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

1.1 Confini, dati catastali e loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento

**A. Beni intestati a**

Proprietà 1/1

*Fabbricati*

- i) Fabbricato di Via delle Fornaci 76 (PT-1-2) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 115 Sub. 500, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 158 mq escluse aree scoperte 147 mq. Confini: Via delle Fornaci, salvo se altri.
- ii) Fabbricato Via delle Fornaci 76<sup>1</sup> (PT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 68 mq escluse aree scoperte 61 mq. Confini: salvo se altri.

*Terreni*

- iii) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 1467, Qualità Seminativo-Arborato, Superficie Catastale 40 mq. Confini: Comune di Fucecchio salvo se altri.
- iv) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 1465, Qualità Seminativo-Arborato, Superficie Catastale 60 mq. Confini: Comune di Fucecchio salvo se altri.

Proprietà 1/2

*Fabbricati*

- v) Fabbricato Via delle Fornaci (PT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale Totale 24 mq. Confini:
- vi) Fabbricato Via delle Fornaci (PT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 26 mq. Confini: , salvo se altri.

*Terreni*

- vii) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 888, Qualità Seminativo-Arborato, Superficie Catastale 15 mq. Confini: Via delle Fornaci, salvo se altri.

**B. Beni intestati a**

Proprietà 1/1

*Fabbricati*

- viii) Fabbricato Via delle Fornaci 116 (P T-1) censito al Catasto Fabbricati del Comune

<sup>1</sup> Il numero civico è il n. 114 e non il n. 76



di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 112 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq. Confini: salvo se altri.

- ix) Fabbricato Via delle Fornaci 114 (PT) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 317 Sub. 4, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale 19 mq. Confini: .

#### Proprietà 1/2

##### *Fabbricati*

- x) Fabbricato Via delle Fornaci (PT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale Totale 24 mq. Confini: salvo se altri.
- xi) Fabbricato Via delle Fornaci (PT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 26 mq. Confini: salvo se altri.

##### *Terreni*

- xii) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio (FI) al Fgl. 59 Part. 888, Qualità Seminativo-Arborato, Superficie Catastale 15 mq. Confini: Via delle Fornaci, salvo se altri.

**I dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione di:**

- il resede condominiale Part. 888 è censito al Fgl 59 e non al Fgl 58 come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento;
- visura catastale del Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unita alla Part. 884 Sub. 1 e Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2 con intestazione a , carenti di volture;
- visura catastale con numero civico 76 (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883) anziché 114 com'è in realtà.

#### ➤ **ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento effettuato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UFFICIO NOTIFICHE ED ESECUZIONI DEL TRIBUNALE DI FIRENZE - in forza del decreto ingiuntivo del tribunale di Pisa del 06/09/2016 N. 1305/2016 RG. 3389/2016 dichiarato provvisoriamente esecutivo il 20/09/2016 e notificato il 29/09/2016 e dell'atto di precetto per il credito notificato il 14/06/2017 - notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 18/07/2017 a nata a Fucecchio (FI) il 03/05/1937 (Cod. Fisc.: GDUCRL37E43D815V) ivi residente in Via delle Fornaci, 118 e nato a Fucecchio (FI) il 27/11/1961 (Cod. Fisc.: SLDCRL61S27D815E) ivi residente in Via delle Fornaci, 118.

#### ➤ **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

##### **A. Beni intestati a**

- In regime di comunione legale con nato a Fucecchio (FI) il 16 agosto 1930 per l'acquisto da nato a Firenze il 27 novembre 1933 mediante ai rogiti notaio Pier Antonio Donnini atto del 01 ottobre 2001 (Rp 85475 Fasc. 13054) registrato a Empoli il 17/10/2001 al n. 2480 vol. 1v, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 24 ottobre 2001 (Rp 10653):
- a) ½ Fabbricato (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1);



- b) ½ Fabbricato (Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2);
- Dichiarazione di Successione , registrata presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio di Empoli il 07/04/2005 al n. 17 vol. 930 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 2 maggio 2005 (Rp. 5261):
  - a) Appartamento con corte esclusiva e ripostiglio (CF - Fgl. 59 Part. 115 Sub. 500).
  - b) Appartamento con resede esclusivo e 1,5 ripostigli (CF - Fgl. 59 Part. 129 Sub. 500 graffato alla Part. 883).
  - c) ½ Terreno (CT- Fgl. 59 Part. 1465)
  - d) Terreno (CT- Fgl. 59 Part. 1467)
  - e) ½ Resede di distacco stradale (CT - Fgl. 59 Part. 888).
- Atto di compra-vendita per l'acquisto da , in data 18/06/2008 a rogito notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio (FI) (Repertorio 121865/Racc. 26291), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 02/07/2008 al Rep. 9148:
  - a) quale bene personale, ½ Terreno (CT- Fgl. 59 Part. 1465)

#### A. Beni intestati a

- Atto di compravendita da del 21/07/2011a rogito notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio (FI) (Rep.128673/Racc. 30832), registrato ad Empoli il 02/08/2011 al n. 5720-1, trascritto presso la la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 04/08/2011 (Rp. 9414):
  - a) Appartamento con resede esclusivo (CF al Fgl. 59 Part. 129 Sub. 1 graffata con la Part. 881).
  - b) Garage (CF al Fgl. 59 Part. 317 Sub. 4).
  - c) ½ Resede di distacco stradale (CT al Fgl. 59 Part. 888).
- Dichiarazione di Successione , registrata a Empoli il 25/10/2016 al n. 1252 vol. 9990 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 23 novembre 2016 al Rp. 13692 / Dichiarazione Integrativa aperta il 12/08/2016 presentata il 08/02/2017 registrata al volume 9990 numero 141, con trascrizione a favore del figlio per rinuncia del coniuge , notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio (FI) il 17 ottobre 2016 (Rep. 136665 Racc. 36569), registrata a Empoli il 21/06/2016 n. 6797 serie 1T:
  - a) ½ Fabbricato (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1);
  - b) ½ Fabbricato (Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2).

#### ➤ **SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

##### *Fabbricati*

#### **Unità immobiliare 1** - Fgl 59 Part. 115 Sub. 500 (Foto in allegato)

*Generalità:* Terra-tetto a civile abitazione con corte esclusiva in Via delle Fornaci n. 76 (PT-1), copertura in coppi e tegole, muratura esterna intonacata e tinteggiata, completa d'infissi e serramenti, impianti (elettrico, idrosanitario, gas, riscaldamento). Allacciamenti: energia elettrica, gas, acquedotto e fognatura pubblica.

#### Piano Terreno

*Costituito da:* i) *Ingresso-Disimpegno* ii) *Ripostiglio* iii) *Sottoscala.* iv) *Cucina* v) *Soggiorno* vi) *Corte esclusiva* vii) *W.C.* viii) *Ripostiglio* ix) *Scala interna PT-1*

**i) Ingresso-Disimpegno:** vano di circa 7,50 mq di superficie (H 3,15 m), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 7,50 mq



**ii) Ripostiglio:** vano di circa 5,10 mq di superficie (H 1,95 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in gres, caldaia. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 5,10 mq

**iii) Sottoscala:** vano di circa 2,70 mq di superficie (Hmax 1,80 Hmin 1,10 m), non finestrato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in gres. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 2,70 mq

**iv) Cucina:** vano di circa 24,00 mq di superficie (H 3,15 m), finestrato, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica o pietra faccia vista, soffitto intonacato e tinteggiato, pavimento in gres, porta-finestra d'accesso alla corte esclusiva. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 24,00 mq

**v) Soggiorno:** vano di circa 24,00 mq di superficie (H 3,15 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in gres. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 24,00 mq

**vi) Corte esclusiva:** area di circa 97,00 mq di superficie in parte giardino/orto e in parte lastricato e cotto, un annesso con struttura in legno e copertura in lamiera, una tettoia in ferro con copertura in plastica ondulata, un pozzo ad uso irriguo a comune con proprietà limitrofe<sup>2</sup>, il tutto recintato con rete metallica. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 97,00 mq

**vii) W.C.** (ingresso dalla corte esclusiva): vano di circa 1,10 mq di superficie (H 1,95 m), non finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia, vaso. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 1,10 mq

**viii) Ripostiglio isolato (posizionato nella corte esclusiva):** vano di circa 5,80 mq di superficie (H 1,95 m), finestrato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in cemento-amianto, pavimento in gres. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 5,80 mq

**ix) Scala interna PT-1:** scala di circa 2,30 mq di superficie, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pedate in pietra. Il tutto buono stato.

Superficie totale = 2,30 mq

#### Piano Primo

Costituito da: i) Disimpegno ii) Camera iii) Camera. iv) Bagno v) Scala interna P1-Soffitta

**i) Disimpegno:** vano di circa 4,50 mq di superficie (Hmax 3,25 m Hmin. 1,85 m), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in buono stato.

<sup>2</sup> condomini:

(questi due ultimi con diritto di passo sulla proprietà)



Superficie totale = 4,50 mq

**ii) Camera:** vano di circa 23,00 mq di superficie (H 3,25 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 23,00 mq

**iii) Camera:** vano di circa 23,00 mq di superficie (H 3,25 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 23,00 mq

**iv) Bagno:** vano di circa 6,50 mq di superficie (H 2,57 m), finestrato, pareti intonacate in parte tinteggiate e in parte rivestite in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, pavimento in ceramica, vasca, lavabo, vaso e bidet. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 6,50 mq

**v) Scala interna P1-Soffitta:** scala di circa 2,30 mq di superficie, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pedate in cotto. Il tutto mediocre stato.

Superficie totale = 2,30 mq

#### Soffitta

Costituita da: i) Soffitta ii) Sottotetto (non praticabile)

**vi) Soffitta:** vano di circa 3,70 mq di superficie (Hmax 1,50 m Hmin 1,20 m), pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in travi di legno e tavelle, pavimento in cotto. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 3,70 mq

**vi) Sottotetto (non praticabile):** scala di circa 2,30 mq di superficie (Hm 1,50 m), finestrato, una parete intonacata e tinteggiata l'altra in mattoni faccia vista, soffitto in travi di legno e tavelle, pedate in cotto. Il tutto in mediocre stato

Superficie totale = 2,30 mq

**Superficie Totale Unità Immobiliare 1 = circa 113,80 mq di superficie + 97,00 mq di corte esclusiva**

**Unità immobiliare 2 - Fgl. 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883 (Foto in allegato)**  
**Generalità:** porzione di fabbricato a civile abitazione (PT) con ingresso da Via delle Fornaci n.c. 114 con resede esclusivo al cui interno si trovano 1 manufatto a ripostiglio oltre ad una porzione di manufatto a ripostiglio/garage. Il tutto completo d'infissi e serramenti e impianti (civile abitazione: elettrico, idrosanitario, gas e riscaldamento; ripostigli: elettrico e idrico). Allacciamenti: energia elettrica, gas, acquedotto e fognatura pubblica.

#### Piano terra

Costituita da: i) Ingresso/Sala pranzo ii) Cucina iii) Disimpegno iv) W.C. v) Camera vi) resede esclusivo vii) ripostiglio viii) porzione di ripostiglio.



**Part. 129 Sub. 500**

**i) Ingresso/Sala pranzo:** vano di circa 13,00 mq di superficie (H 3,50 m), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 13,00 mq

**ii) Cucina:** vano di circa 6,80 mq di superficie (H 3,35 m), finestrato, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, pavimento in graniglia, caldaia. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 6,80 mq

**iii) Disimpegno:** vano di circa 3,30 mq di superficie (H 3,35 m), non finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in mediocre stato

Superficie totale = 3,30 mq

**iv) W.C./Doccia:** vano di circa 3,30 mq di superficie (H 3,35 m), finestrato, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, pavimento in gres ceramica, vaso, lavabo, bidet, doccia. Il tutto in discreto stato

Superficie totale = 3,30 mq

**v) Camera:** vano di circa 20,25 mq di superficie (H 3,50 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in discreto stato

Superficie totale = 20,25 mq

**Part. 883**

**vi) resede esclusivo:** di circa 105,00 mq a giardino con (su di un piano in c.a) una porzione di tettoia. il tutto in buono stato.

Superficie totale = 105,00 mq

**vii) ripostiglio:** vano di circa 10,00 mq di superficie (Hmax 3,00 Hmin 2,40), finestrato, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, pavimento in gres. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 10,00 mq

**viii) porzione di ripostiglio (l'altra porzione è relativa al Fgl 59 Part. 884 Sub. 2):** porzione di vano di circa 6,50 mq di superficie (Hmax 3,00 Hmin 2,40 m) utilizzato come deposito/garage, finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia, lavello. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 6,50 mq

**Superficie Totale Unità Immobiliare 2 = circa 46,65 mq di superficie + circa 105,00 mq di resede esclusivo a giardino, ripostiglio di 10,00 mq più una porzione di ripostiglio di 6,50 mq**

**Unità immobiliare 3 - Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1 (Foto in allegato)**



*Generalità:* porzione di fabbricato a locale di deposito (PT) con portico esterno - *entrambi comunicanti con l'U.I. 2 (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883) e l'U.I. 4 (Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2)* - con ingresso da Via delle Fornaci n.c. 114, completo d'infissi e serramenti, impianto elettrico.

*Costituita da:* i) *Locale di deposito* ii) *Portico*

**Part. 129 Sub. 501**

**i) Locale di deposito:** di circa 18,70 mq di superficie (H 3,28), porta-finestra, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 18,70 mq

**Part. 884 Sub. 1**

**ii) Portico:** di circa 11,60 mq di superficie (H 3,30), parete e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento. Il tutto in discreto stato.

Superficie totale = 11,60 mq

**Superficie Totale Unità Immobiliare 3 = circa 30,50 mq di superficie (di cui 11,60 a portico)**

**Unità immobiliare 4** - Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2 (Foto in allegato)

*Generalità:* resede esclusivo con al cui interno il giardino e una porzione di manufatto utilizzato come ripostiglio/garage - *l'altra porzione è riferibile al Fgl 59 Part. 883* - con ingresso da Via delle Fornaci n.c. 114, completo d'infissi e serramenti, impianto elettrico e impianto idrico. Allacciamenti: energia elettrica e acquedotto.

*Costituita da:* i) *resede esclusivo* ii) *porzione di ripostiglio/garage.*

**vi) resede esclusivo:** di circa 114,00 mq a giardino con (su di un piano in c.a) una porzione di tettoia. il tutto in buono stato.

Superficie totale = 114,00 mq

**viii) porzione di ripostiglio** (*l'altra porzione è relativa al Fgl 59 Part. 883*): porzione di vano di circa 21,00 mq di superficie (Hmax 3,00 Hmin 2,40 m) utilizzato come ripostiglio/garage, finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia, lavello. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 6,60 mq

**Superficie Totale Unità Immobiliare 4 = circa 120,60 mq di superficie (di cui 114,00 a giardino)**

**Unità immobiliare 5** - Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881 (Foto in allegato)

*Generalità:* porzione di fabbricato a civile abitazione (P1) - *con ingresso principale attraverso resede esclusivo da via delle Fornaci n. 116 oltre ad accesso a zona condominiale da Via delle Fornaci n. 114 [atrio e scale interne ubicate al centro dell'edificio].*



Edificio con copertura in coppi e tegole, muratura esterna intonacata e tinteggiata, completo d'infissi e serramenti, impianti (luce, acqua, gas). Allacciamenti: elettricità, gas, acquedotto e fognatura pubblica. APE classe G<sup>3</sup>.

### Part. 881

#### Piano terra

Costituita da: i) *Resede esclusivo con rampa di scale esterna di collegamento PT-P1*

**i) Resede esclusivo:** di circa 123,00 mq di superficie in parte giardino e in parte lastricato, recintato con 2 cancelli d'ingresso su via delle Fornaci con una prima rampa di scale esterna d'ingresso all'abitazione (con un ingombro di circa 8,00 mq) con tettoia sospesa sul pianerottolo e sottoscala non abitabile (circa 5,50 mq). Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 123,00 mq

### Part. 129 Sub. 1

#### Piano Primo

Costituita da: i) *Rampa di scale interna ii) Disimpegno iii) Cucina iv) Soggiorno v) Camera vi) Camera vii) WC-Doccia viii) Terrazza.*

**i) Scala interna:** di circa 3,50 mq di superficie, gradini in marmo. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 3,50 mq

**ii) Disimpegno:** vano di circa 2,75 mq di superficie (H 2,68 m), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, parquet. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 2,75 mq

**iii) Cucina:** vano di circa 18,50 mq di superficie (H 2,68 m), finestrato, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, pavimento in ceramica, finestrato, porta-finestra d'accesso alla terrazza. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 18,50 mq

**iv) Soggiorno:** vano di circa 13,00 mq di superficie (H 2,68 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, parquet. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 13,00 mq

**v) Camera:** vano di circa 20,25 mq di superficie (H 3,00 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, parquet. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 20,25 mq

**vi) Camera:** vano di circa 18,60 mq di superficie (H 3,00 m), finestrato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, parquet. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 8,60 mq

**vii) WC-Doccia:** vano di circa 5,00 mq di superficie (H 2,68 m), finestrato, pareti intonacate e tinteggiate con porzioni rivestite in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato,

<sup>3</sup> Attestato PE in ALLEGATO 2



pavimento in ceramica, lavabo, vaso, bidet e doccia. Il tutto in buono stato

Superficie totale = 5,00 mq

**viii) Terrazza:** (con accesso dalla cucina): di circa 9,50 mq di superficie, pavimento in gres, ringhiera in ferro. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 9,50 mq

**Superficie Totale Unità Immobiliare 5 = circa 91,10 mq di superficie + 123 mq di resede esclusivo**

**Unità immobiliare 6** - Fgl. 59 Part. 317 Sub. 4 (Foto in allegato)

*Generalità:* porzione di fabbricato a garage con ingresso attraverso resede esclusivo (Part. 881) mediante cancello da via delle Fornaci n. 116 completa d'infissi e serramenti, impianti (luce e acqua). Allacciamenti: elettricità, acquedotto.

*Costituita da:* i) garage ii) Ripostiglio

**i) Garage:** di circa 14,20 mq di superficie (Hmax 2,80 Hmin 1,54), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in gres. Il tutto in buono stato.

**ii) Ripostiglio:** di circa 3,60 mq di superficie (H 2,88), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in gres. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 17,80 mq

**Superficie Totale Unità Immobiliare 6 = circa 17,80 mq di superficie**

**PARTI A COMUNE/CONDOMINIALI alle UU.II. 2, 3, 4 e 5** - (Foto in allegato)

*Costituite da:*

Piano Terreno

*i) Atrio ii) Ripostiglio iii) Scale interne PT-P1.*

**i) Atrio:** di circa 13,30 mq di superficie (H 3,50), pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 13,30 mq

**ii) Ripostiglio:** di circa 3,80 mq di superficie (Hmax 3,50 Hmin 1,79), pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in parte intonacato e tinteggiato e in parte (sottoscala) solo tinteggiato, pavimento in graniglia. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 3,80 mq

**iii) Scale interne PT-P1** (ubicato al centro dell'edificio): di circa 2,20 mq di superficie, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 2,20 mq



Piano Primo

iv) Disimpegno/corridoio v) Scale P1-Soffitta:

**iv) Disimpegno/corridoio<sup>4</sup>:** di circa 12,40 mq di superficie (H 3,50), finestrato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in graniglia. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 12,40 mq

**v) Scale P1-Soffitta:**

- **scale praticabili:** di circa 4,30 mq di superficie, finestrate, pareti intonacate e tinteggiate. Il tutto in medio stato

- **stanzino sul pianerottolo intermedio:** di circa 1,20 mq di superficie.

Superficie totale = 5,50 mq

Soffitta

vi) Soffitta sottotetto

**vi) Soffitta sottotetto:** di approssimativamente 60,00 mq di superficie, pareti al grezzo e soffitto al grezzo con travi e travicelli di legno con pannelle. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 60,00 mq

**Superficie Totale Parti a Comune = circa 97,20 mq di superficie**

*Terreni<sup>5</sup>*

**Unità immobiliare 7** - Fgl. 59 Part. 1465 (Foto in allegato)

Costituita da: i) terreno agricolo

**i) Terreno agricolo:** incolto di circa 0,0060 Ha di superficie. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 60,00 mq

Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale: **Zona residenziale "B1" – Tessuto Urbano Consolidato.**

**Unità immobiliare 8** - Fgl. 59 Part. 1467 (Foto in allegato)

Costituita da: i) terreno agricolo

**i) Terreno agricolo:** incolto di circa 0,0040 Ha di superficie. Il tutto in mediocre stato.

Superficie totale = 40,00 mq

Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale: **Zona residenziale "B1" – Tessuto Urbano Consolidato.**

**Unità immobiliare 9** - Fgl. 59 Part. 888 (Foto in allegato)

Costituita da: i) resede con porzione ad uso condominiale la restante di distacco stradale.

<sup>4</sup> c'è una porta in legno con varco oggi tamponato (in passato comunicante con la U.I. 5)

<sup>5</sup> in ALLEGATO 3 Certificato di destinazione Urbanistica



**i) Resede con porzione ad uso condominiale la restante di distacco stradale:** di circa 15 mq di superficie, con porzione condominiale chiusa da muretto con inferriate e cancelletto in ferro. Il tutto in buono stato.

Superficie totale = 15,00 mq

*Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale: **Zona residenziale "B1" – Tessuto Urbano Consolidato ad eccezione di porzione interessata da Zona "F1.1" – Assetti Infrastrutturali – Sedi Stradali.***

➤ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

*Fabbricati*

**Unità immobiliare 1** (Fgl. 59 Part. 115 Sub. 500): in affitto, occupata dall'affittuario<sup>6</sup>.

**Unità immobiliare 2** - Fgl. 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883: libera.

**Unità immobiliare 3** - Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1: libera.

**Unità immobiliare 4** - Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2: libera.

**Unità immobiliare 5** - Fgl. 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881: in comodato, occupata dal comodatario.

**Unità immobiliare 6** - Fgl. 59 Part. 317 Sub. 4: in comodato, occupata dal comodatario.

*Terreni*

**Unità immobiliare 7** - Fgl. 59 Part. 1467: libera.

**Unità immobiliare 8** - Fgl. 59 Part. 1465: libera.

**Unità immobiliare 9** - Fgl. 59 Part. 888: libera.

**6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE  
(al 11/06/2019)**

- Diritto di passo sulla particella 888 da parte dei condomini dell'edificio di Via delle Fornaci 114.

**7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE  
(ispezioni del 11/06/2019)**

➤ **Nota di iscrizione del 21/09/2016 R.G. 16142 R.P. 2828**

**Sezione A – Generalità**

Atto Giudiziario del 20/09/2016 – Numero di repertorio 3389/2016

Tribunale di Pisa

Ipoteca giudiziale derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Capitale 512.347,31 Euro, Tasso Annuo 1,5 %, Interessi 25.000,00 Euro, Spese 12.652,69 Euro, Totale 550.000,00 Euro.

**Sezione B – Immobili**

**Unità negoziale n. 1**

- Immobile 1 - *(omissis)*
- Immobile 2 - *(omissis)*.
- Immobile 3 - *(omissis)*.
- Immobile 4 - *(omissis)*.
- Immobile 5 - *(omissis)*.
- Immobile 6 - *(omissis)*.
- Immobile 7 - *(omissis)*.

<sup>6</sup> contratto di affitto ALLEGATO 4



- Immobile 8 - (*omissis*).
- Immobile 9 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 501)  
C2- Magazzini e locali di deposito.
- Immobile 10 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 1)  
C2- Magazzini e locali di deposito.
- Immobile 11 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 2)  
C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.
- Immobile 12 - (*omissis*).

#### **Unità negoziale n. 2**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 115 Sub. 500)  
A2- Abitazione di tipo civile.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 500)  
A3- Abitazione economico
- Immobile 3 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 883)  
A3 - Abitazione di tipo civile.
- Immobile 4 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 59 part. 1467)  
T - Terreno.
- Immobile 5 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 59 part. 1465)  
T - Terreno.

#### **Unità negoziale n. 3**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 59 part. 888)  
CO – Corte o resede.

#### **Unità negoziale n. 4**

- Immobile 1 - (*omissis*).
- Immobile 2 - (*omissis*).

#### **Unità negoziale n. 5**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 58 part. 888)  
CO – Corte o resede.<sup>7</sup>

#### **Unità negoziale n. 6**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 1)  
A2 - Abitazione di tipo civile.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 881)  
A2 - Abitazione di tipo civile.
- Immobile 3 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 317 Sub. 4)  
C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.
- Immobile 4 - (*omissis*).

### **Sezione C – Soggetti**

*A favore*

Soggetto n.1

– con sede in San Miniato (FI), c.f.

01217600509, Pisa presso locale Filiale Cassa.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà  
per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per diritto di proprietà  
per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per diritto di proprietà

<sup>7</sup> Come già fatto notare nelle conclusioni a pagina 5, la part. 888 del foglio di mappa 58 non risulta essere di proprietà degli esecutati; probabile trattarsi di un refuso al momento della stesura dell'atto di pignoramento.



- per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n.1

nato il 16/08/1930 a Fucecchio (FI) (SLDNRC30M16D815A)

- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n.2

nata il 03/05/1937 a Fucecchio (FI) (GDUCRL37E43D815V)

- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Relativamente alla unità negoziale 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Relativamente alla unità negoziale 3 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n.3

nato il 27/11/1961 a Fucecchio (FI) (SLDCRL61S27D815E)

- Relativamente alla unità negoziale 4 per diritto di usufrutto per la quota di 1/1.
- Relativamente alla unità negoziale 5 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Relativamente alla unità negoziale 6 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **Sezione D – Ulteriori informazioni**

(omissis).

#### ➤ **Nota di trascrizione del 27/01/2017 R.G. 1463 R.P. 965**

##### **Sezione A – Generalità**

Atto Notarile Pubblico del 18/01/2017 – Numero di repertorio 137135/36906

Notaio Ruta Leonardo (RTULRD49T17F258T) con sede in Fucecchio (FI)

Atto tra vivi – 161 Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 – TER C.C.)

Voltura automatica: NO

##### **Sezione B – Immobili**

###### **Unità negoziale n. 1**

- Immobile 1 – (omissis)
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 2)  
C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa.
- Immobile 3 - (omissis).
- Immobile 4 - (omissis).
- Immobile 5 - (omissis).
- Immobile 6 - (omissis).
- Immobile 7 - (omissis).

###### **Unità negoziale n. 2**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 115 Sub. 500)  
A2- Abitazione di tipo civile.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI):
  - CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 500)
  - CF (fgl. 59 part. 883)A3- Abitazione economico



### **Sezione C – Soggetti**

*Contro*

Soggetto n.1

nato il 27/11/1961 a Fucecchio (FI) (SLDCRL61S27D815E)

- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n.2

nata il 03/05/1937 a Fucecchio (FI) (GDUCRL37E43D815V)

- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Relativamente alla unità negoziale 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **Sezione D – Ulteriori informazioni**

(omissis).

#### ➤ **Nota di trascrizione del 10/02/2017 R.G. 2332 R.G. 1521**

### **Sezione A – Generalità**

Atto giudiziario del 21/12/2016 – Numero di repertorio 21/2016

603 Decreto di ammissione concordato preventivo

### **Sezione B – Immobili**

#### **Unità negoziale n. 1**

- Immobile 1 – (omissis)

#### **Unità negoziale n. 2**

- Immobile 1 - (omissis).
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 2)  
C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Via delle Foranci.
- Immobile 3 - (omissis).
- Immobile 4 - (omissis).
- Immobile 5 - (omissis).
- Immobile 6 - (omissis).
- Immobile 7 - (omissis).

#### **Unità negoziale n. 3**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 115 Sub. 500)  
A2- Abitazione di tipo civile via delle Fornaci 76.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI):
  - CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 500)
  - CF (fgl. 59 part. 883)A3- Abitazione economico Via delle Fornaci 114
- Immobile 3 - Comune di Fucecchio (FI):
  - CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 501)
  - CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 1)C2-magazzini e locali di deposito Via delle Fornaci 114

### **Sezione C – Soggetti**

*A favore*

Soggetto n.1

del concordato preventivo del

Relativamente a tutte le unità negoziali per diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n.1

con sede in Fucecchio C.F. 03947640482



- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Soggetto n.2**

nato il 27/11/1961 a Fucecchio (FI) (SLDCRL61S27D815E)

- Relativamente alla unità negoziale 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**Soggetto n.3**

nata il 03/05/1937 a Fucecchio (FI) (GDUCRL37E43D815V)

- Relativamente alla unità negoziale 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Relativamente alla unità negoziale 3 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Sezione D – Ulteriori informazioni**

(omissis).

➤ **Nota di trascrizione del 08/08/2017 R.G. 15103 R.P. 10269**

**Sezione A – Generalità**

Atto Giudiziario del 18/07/2017 – Numero di repertorio 8992

Ufficiali giudiziari di Firenze

Atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di Pignoramento immobili

Voltura automatica: NO

**Sezione B – Immobili**

**Unità negoziale n. 1**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 501)  
C2- Magazzini e locali di deposito.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 1)  
C2- Magazzini e locali di deposito.
- Immobile 3 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 884 Sub. 2)  
C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Unità negoziale n. 2**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 115 Sub. 500)  
A2- Abitazione di tipo civile.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 500)  
A3- Abitazione economico
- Immobile 3 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 883)  
A3 - Abitazione di tipo civile.
- Immobile 4 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 59 part. 1467)  
T - Terreno.
- Immobile 5 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 59 part. 1465)  
T - Terreno.

**Unità negoziale n. 3**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 59 part. 888)  
CO – Corte o resede.

**Unità negoziale n. 4**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 129 Sub. 1)  
A2 - Abitazione di tipo civile.
- Immobile 2 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 881)  
A2 - Abitazione di tipo civile.
- Immobile 3 - Comune di Fucecchio (FI), CF (fgl. 59 part. 317 Sub. 4)  
C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.



### **Unità negoziale n. 5**

- Immobile 1 - Comune di Fucecchio (FI), CT (fgl. 58 part. 888)  
CO – Corte o resede.<sup>8</sup>

### **Sezione C – Soggetti**

*A favore*

Soggetto n.1

– con sede in San Miniato (FI), c.f.

01217600509, Pisa presso locale Filiale Cassa.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n.1

Soldaini Norico nato il 16/08/1930 a Fucecchio (FI) (SLDNRC30M16D815A)

- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n.2

nata il 03/05/1937 a Fucecchio (FI) (GDUCRL37E43D815V)

- Relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Relativamente alla unità negoziale 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Relativamente alla unità negoziale 3 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto n.3

nato il 27/11/1961 a Fucecchio (FI) (SLDCRL61S27D815E)

- Relativamente alla unità negoziale 4 per diritto di usufrutto per la quota di 1/1.
- Relativamente alla unità negoziale 5 per diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Relativamente alla unità negoziale 6 per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **Sezione D – Ulteriori informazioni**

(omissis).

## **8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

*a) Epoca di costruzione degli edifici*

- **Unità immobiliare 1** (Fgl 59 Part. 115 Sub. 500) Via delle Fornaci n. 76:
  - Costruzione<sup>9</sup> anteriore al 1 settembre 1967.
- **Unità immobiliare 2** (Fgl 59 Part. 129 Sub. Sub. 500 unito alla Part. 883) Via delle Fornaci n. 114:
  - Costruzione<sup>10</sup> anteriore al 1 settembre 1967.

<sup>8</sup> Vedi nota a piè di pagina n. 6

<sup>9</sup> incluso manufatto resede

<sup>10</sup> incluso manufatto resede



- **Unità immobiliare 3** (Fgl 59 Part. Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) Via delle Fornaci n. 114:
  - Costruzione anteriore al 1 settembre 1967.
- **Unità immobiliare 4** (Fgl 59 Part. 884 Sub. 2) Via delle Fornaci n. 114
  - Costruzione<sup>11</sup> anteriore al 1 settembre 1967.
- **Unità immobiliare 5** (Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881) Via delle Fornaci n. 116.
  - Costruzione anteriore al 1 settembre 1967.
- **Unità immobiliare 6** (Fgl 59 Part. 317 Sub. 4) Via delle Fornaci n. 116.
  - Costruzione anteriore al 1 settembre 1967.

*b) Autorizzazioni*

- **Unità immobiliare 1** (Fgl 59 Part. 115 Sub. 500) Via delle Fornaci n. 76:
  - ✓ **Pratica 29/11**
    - CIA del 11/02/11 (prot. 000449) – Opere di manutenzione straordinaria alla copertura ed alle facciate di porzione di fabbricato di civile abitazione.
    - CIA del 05/03/11 (prot. 006994)
    - Comunicazione fine lavori del 13/07/11 (prot. 0019866)
  - ✓ **Genio Civile - Denuncia n. 1531**
    - Denuncia pozzo del 16/08/1994 (prot. 31511)<sup>12</sup>
- **Unità immobiliare 2** (Fgl 59 Part. 129 Sub. Sub. 500 unito alla Part. 883) Via delle Fornaci n. 114
  -
- **Unità immobiliare 3** (Fgl 59 Part. Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) Via delle Fornaci n. 114
  -
- **Unità immobiliare 4** (Fgl 59 Part. 884 Sub. 2) Via delle Fornaci n. 114
  -
- **Unità immobiliare 5** (Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881) Via delle Fornaci n. 116
  - ✓ **Pratica 246/11**
    - SCIA 246/11 del 04/10/11 (prot. 0026745) - Modifiche interne a porzione di fabbricato di civile abitazione.
    - Variante SCIA 246.1 del 04/10/11 (prot. 0026745).
    - Variante SCIA 246.2 del 04/10/11 (prot. 0026745).
    - Attestazione Abitabilità n. 116/12 del 28/11/2012 (prot. 0024895).
- **Unità immobiliare 6** (Fgl 59 Part. 317 Sub. 4) Via delle Fornaci n. 116.
  -

*c) Difformità urbanistica ed edilizia:*

- **Unità immobiliare 1** (Fgl 59 Part. 115 Sub. 500) Via delle Fornaci n. 76:
  - ✓ Tettoia abusiva.  
Ripristino (se spontaneo privo di sanzioni) con una stima di spesa di circa 250,00 euro.
  - ✓ Sprovista di APE.  
Per l'attestazione si stima una costo di circa 250,00 euro.

<sup>11</sup> incluso manufatto resede

<sup>12</sup> In ALLEGATO 5: i) copia della denuncia ii) risposta della Regione Toscana relativa alla reale ubicazione del pozzo iii) print-screen da programma pozzi



- **Unità immobiliare 2** (Fgl 59 Part. 129 Sub. Sub. 500 unito alla Part. 883) Via delle Fornaci n. 114:
  - ✓ Porzione di tettoia abusiva  
Ripristino (se spontaneo privo di sanzioni) con una spesa di circa 300,00 euro.
  - ✓ Sprovista di *APE*.  
Per l'attestazione si stima una costo di circa 250,00 euro.
  
- **Unità immobiliare 3** (Fgl 59 Part. Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) Via delle Fornaci n. 114:
  - ✓ Nonostante l'assenza della licenza a costruire potuta constatare in Comune, c'è l'evidenza di una finestra oggi tamponata.  
  
Opera da regolarizzarsi mediante "Accertamento di Conformità in sanatoria", che se ammissibile potrà comportare sanzioni (da 1.000,00 a 5.164,00 euro) altrimenti si dovrà procedere con il ripristino (se spontaneo privo di sanzioni).
    - In caso di accertamento di conformità, oltre alla sanzione, si stima un costo del professionista di circa 750,00 Euro
    - In caso di ripristino si stima una spesa di circa 400,00 euro;
  - ✓ Sprovista di *APE*.  
Per l'attestazione si stima una costo di circa 150,00 euro.
  
- **Unità immobiliare 4** (Fgl 59 Part. 884 Sub. 2) Via delle Fornaci n. 114
  - ✓ Porzione di tettoia abusiva.
  - Condizioni e spese di ripristino già menzionate e computate al punto precedente (U.I. 3) (se spontaneo privo di sanzioni) con una spesa di circa 300,00 euro.
  
- **Unità immobiliare 5** (Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881) Via delle Fornaci n. 116.
  -
  
- **Unità immobiliare 6** (Fgl 59 Part. 317 Sub. 4) Via delle Fornaci n. 116.
  -
  
- **Unità immobiliare 7** (Fgl. 59 Part. 1465)
  -
  
- **Unità immobiliare 8** (Fgl. 59 Part. 1467)
  -
  
- **Unità immobiliare 9** (Fgl. 59 Part. 888)
  -

d) *Difformità catastale*

- **Unità immobiliare 1** (Fgl 59 Part. 115 Sub. 500) Via delle Fornaci n. 76:
  -
  
- **Unità immobiliare 2** (Fgl 59 Part. 129 Sub. Sub. 500 unito alla Part. 883) Via delle Fornaci n. 114:
  -



- **Unità immobiliare 3** (Fgl 59 Part. Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) Via delle Fornaci n. 114:
  - ✓ Carente di voltura
  - ✓ Nel catastale è presente una finestra che oggi non esiste più.

Da regolarizzarsi mediante:

- Voltura con una stima di un costo incluso spese di circa 220,00 Euro.
- DOCFA, con una stima di costo previsto di circa 500,00 Euro.

- **Unità immobiliare 4** (Fgl 59 Part. 884 Sub. 2) Via delle Fornaci n. 114
  - Carente di voltura

Da regolarizzarsi mediante:

- Costo di voltura già computato al punto precedente (U.I. 3).

- **Unità immobiliare 5** (Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881) Via delle Fornaci n. 116.
  - ✓ Nel catastale è presente un'apertura di comunicazione tra un vano e il corridoio/disimpegno - di cui il punto iv) delle parti a comune descritte alle pagg. 12 e 13 - a comune del primo piano dell'edificio confinante posto in Via delle Fornaci 114 - che oggi non esiste più in quanto tamponata con i lavori effettuati relativi alla pratica edilizia 246/11 e relative varianti (246.1 e 246.2).

Da regolarizzarsi mediante DOCFA con una stima di spesa di circa 500,00 Euro.

- **Unità immobiliare 6** (Fgl 59 Part. 317 Sub. 4) Via delle Fornaci n. 116.
  -

- **Unità immobiliare 7** (Fgl. 59 Part. 1465)
  -

- **Unità immobiliare 8** (Fgl. 59 Part. 1467)
  -

- **Unità immobiliare 9** (Fgl. 59 Part. 888)
  - ✓ Resede con porzione di distacco stradale.

Da regolarizzarsi mediante *tipo mappale* con passaggio a Area Urbana più successivo *Docfa* con una stima di spesa di circa 800,00 Euro.

## 9. VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili trattati è relativo al momento della stima ed è stato ottenuto per comparazione con immobili simili trattati oggi sul mercato; tenendo conto della destinazione d'uso, della consistenza e delle aggiunte/detraioni (ubicazione, distribuzione degli ambienti, utilizzo, servitù, beni a comune ...).

### **Fabbricati**

<b>U.I. 1 (Fgl 59 Part. 115 Sub. 500):</b> terra-tetto ad abitazione civile con resede, Via delle Fornaci 76 (PT-P1) TABELLA RIEPILOGATIVA			
Tipo	Superficie reale	Coefficient e	Superficie convenzionale



	(mq)	attribuzione	(mq)
PT			
i) Ingresso-disimpegno	7,50	1,00	7,50
ii) Ripostiglio	5,10	1,00	5,10
iii) Sottoscala	2,70	0,20	1,35
iv) Cucina	24,00	1,00	24,00
v) Soggiorno	24,00	1,00	24,00
vi) Corte esclusiva (giardino/orto)	97,00	0,10	9,70
vii) W.C.	1,10	1,00	1,10
viii) Ripostiglio (in corte)	5,80	1,00	5,80
ix) (vano) Scala interna PT-P1)	2,30	1,00	2,30
Piano 1			
x) Disimpegno	4,50	1,00	4,50
xi) Camera	23,00	1,00	23,00
xii) Camera	23,00	1,00	23,00
xiii) Bagno	6,50	1,00	6,50
xiv) Scala Interna( P1- Soffitta)	2,30	0,25	1,15
Soffitta			
xv) Soffitta	3,70	0,25	0,93
xvi) Sottotetto (non praticabile)	2,30	0,10	0,23
<i>Superficie totale</i>	<i>234,80</i>	<i>-</i>	<i>140,16</i>

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (140,16 mq x 1.400,00 euro/mq di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 196.224,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 13 % il valore di mercato (196.224,00 x 0,10) è pari a **170.714,90** euro.

**U.I. 2 (Fgl 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883):** porzione di fabbricato a civile abitazione con resede esclusivo Via delle Fornaci 114

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Tipo	Superficie reale (mq)	Coefficient e attribuzione	Superficie convenzionale (mq)
PT			
i)Ingresso/Sala Pranzo	13,00	1,00	13,00
ii) Cucina	6,80	1,00	6,80
iii) Disimpegno	3,30	1,00	3,30
iv) W.C./doccia	3,30	1,00	3,30
viii) Camera	20,25	1,00	20,25
ix) Resede esclusivo	105,00	0,10	10,50
x) Ripostiglio (nel resede)	10,00	1,00	10,00
xi) Porzione ripostiglio (nel resede)	6,50	1,00	6,50
<i>Superficie totale</i>	<i>168,15</i>		<i>73,65</i>

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (73,65 mq x 1.400,00 euro/mq di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 103.110,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (103.110,00 x 0,10) è pari a **92.799,00** euro.



**Unità immobiliare 3** (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) via delle Fornaci 114: locale deposito con portico.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Tipo	Superficie reale (mq)	Coefficient e attribuzione	Superficie convenzionale (mq)
i) Locale deposito	18,70	1,00	18,70
ii) Portico	11,60	0,50	5,80
<i>Superficie totale</i>	<i>30,30</i>		<i>24,50</i>

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (24,50 mq x 1.000,00 euro/mq di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 24.500,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (24.500,00 x 0,10) è pari a **22.050,00** euro.

**Unità immobiliare 4** (Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2) via delle Fornaci 114: resede esclusivo a giardino con porzione di manufatto utilizzato come ripostiglio/garage.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Tipo	Superficie reale (mq)	Coefficient e attribuzione	Superficie convenzionale (mq)
i) Giardino	114,00	0,10	11,40
ii) Porzione di ripostiglio	6,60	1,00	6,60
<i>Superficie totale</i>	<i>120,60</i>	-	<i>18,00</i>

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (18,00 mq x 500,00 euro/mq di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 9.000,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (9.000,00 x 0,10) è pari a **8.100,00** euro.

**Unità immobiliare 5** ( Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unita alla Part. 881) via delle Fornaci n. 116: porzione di fabbricato a civile abitazione (P1) - con resede esclusivo a giardino più parti condominiali Via delle Fornaci n. 114

TABELLA RIEPILOGATIVA

Tipo	Superficie reale (mq)	Coefficient e attribuzione	Superficie convenzionale (mq)
PT			
i) Resede esclusivo:			
- giardino	115,00	0,10	11,50
- scala esterna	8,00	0,25	2,00
- sottoscala	5,50	0,10	0,55
P1			
ii) (vano) Scala interna	3,50	0,25	0,88
iii) Disimpegno	2,75	1,00	2,75
iv) Cucina	18,50	1,00	18,50
v) Soggiorno	13,00	1,00	13,00
vi) Camera	20,25	1,00	20,25



vii) Camera	18,60	1,00	18,60
viii) W.C.-Doccia	5,00	1,00	5,00
ix) Terrazza	9,50	0,30	3,17
<i>Superficie totale</i>	<i>219,60</i>		<i>96,20</i>

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (96,20 mq x 2.000,00 euro/mq di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 192.400,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (192.400,00 x 0,10) è pari a **173.160,00** euro.

<b>Unità immobiliare 6</b> (Fgl. 59 Part. 317 Sub. 4) via delle Fornaci n. 116: porzione di fabbricato a garage con ripostiglio TABELLA RIEPILOGATIVA			
Tipo	Superficie reale (mq)	Coefficient e attribuzione	Superficie convenzionale (mq)
i) Garage	14,20	1,00	14,20
ii) Ripostiglio	3,60	1,00	3,60
<i>Superficie totale</i>	<i>17,80</i>		<i>17,80</i>

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (17,80 mq x 700,00 euro/mq di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 12.460,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (12.460,00 x 0,10) è pari a **11.214,00** euro.

➤ **PARTI A COMUNE/CONDOMINIALI alle UU.II. 2, 3, 4, 5**

Valore incluso nella stima nelle rispettive UUII di pertinenza.

**Terreni**

**Unità immobiliare 7** (Fgl. 59 Part. 1465): 0,0060 Ha di superficie catastale a seminativo arborato

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (0,0060 Ha x 900,00 euro/a corpo di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 900,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (900,00 x 0,10) è pari a **810.00** euro.

**Unità immobiliare 8** (Fgl. 59 Part. 1467): 0,0040 Ha di superficie catastale a seminativo arborato

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (0,0040 Ha x 600,00 euro/a corpo di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 600,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (600,00 x 0,10) è pari a **540,00** euro.

**Unità immobiliare 9** (Fgl. 59 Part. 888): 0,0015 Ha di superficie catastale a seminativo arborato

**a) Valore di mercato**

Il suo più probabile valore di mercato (0,0015 Ha x 2.500,00 euro/a corpo di prezzo unitario di mercato) complessivo di aggiunte e detrazioni determinato mediante procedimento *compartivo* con modalità *sintetica* è pari a 2.500,00 euro.

**b) Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta, determinato decurtando del 10 % il valore di mercato (2.500,00 x 0,10) è pari a **2.250,00** euro.

➤ **Pignoramento di quote bene indiviso**

*i. Valore sia dell'intero che della quota pignorata*

**i. Beni intestati a per la quota di 1/2 di piena proprietà:**

*Fabbricati*

- **Unità immobiliare 3** (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) via delle Fornaci 114:  
locale deposito con portico.

Valori interi

**a) Valore di mercato: 24.500,00** euro

**b) Prezzo d'asta: 22.050,00** euro

Valori quota pignorata

**c) Valore di mercato: 12.250,00** euro

**d) Prezzo d'asta: 11.025,00** euro

- **Unità immobiliare 4** (fgl. 59 part. 884 sub. 2) di via delle Fornaci 114: resede esclusivo al cui interno giardino e porzione di manufatto utilizzato come ripostiglio/garage.:

Valori interi

**a) Valore di mercato: 9.000,00** euro

**b) Prezzo d'asta: 8.100,00** euro

Valori quota pignorata

**c) Valore di mercato: 4.500,00** euro

**d) Prezzo d'asta: 4.050,00** euro

*Terreni*

- **Unità immobiliare 9** (Fgl. 59 Part. 888): 0,0015 Ha di superficie catastale a seminativo arborato

Valori interi

**a) Valore di mercato: 2.500,00** euro

**b) Prezzo d'asta: 2,250,00** euro

Valori quota pignorata

**c) Valore di mercato: 1.250,00** euro



d) Prezzo d'asta: **1.125,00** euro

ii. Beni intestati a **per la quota di 1/2 di piena proprietà:**

*Fabbricati*

- **Unità immobiliare 3** (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) via delle Fornaci 114:  
locale deposito con portico.

Valori interi

e) Valore di mercato: **24.500,00** euro

f) Prezzo d'asta: **22.050,00** euro

Valori quota pignorata

g) Valore di mercato: **12.250,00** euro

h) Prezzo d'asta: **11.025,00** euro

- **Unità immobiliare 4** (fgl. 59 part. 884 sub. 2) di via delle Fornaci 114: resede esclusivo al cui interno giardino e porzione di manufatto utilizzato come ripostiglio/garage:

Valori interi

e) Valore di mercato: **9.000,00** euro

f) Prezzo d'asta: **8.100,00** euro

Valori quota pignorata

g) Valore di mercato: **4.500,00** euro

h) Prezzo d'asta: **4.050,00** euro

*Terreni*

- **Unità immobiliare 9** (Fgl. 59 Part. 888): 0,0015 Ha di superficie catastale a seminativo arborato

Valori interi

e) Valore di mercato: **2.500,00** euro

f) Prezzo d'asta: **2.250,00** euro

Valori quota pignorata

g) Valore di mercato: **1.250,00** euro

h) Prezzo d'asta: **1.125,00** euro

ii. *Se il compendio pignorato può essere diviso*

Per natura, caratteristiche ed ubicazione degli immobili pignorati sono stati costituiti i seguenti lotti:

**LOTTO 1**

Unità negoziale 1, pignorata per una quota di 1/1

- **Unità immobiliare 1** (Fgl 59 Part. 115 Sub. 500) Via delle Fornaci 76: terra-tetto ad abitazione con resede esclusivo.

**LOTTO 2**

Unità negoziale 2, pignorata per una quota di 1/1:

- **Unità immobiliare 2** (Fgl 59 Part. 129 Sub. 500 unito alla Part. 883) Via delle Fornaci 114: porzione di fabbricato a civile abitazione con resede esclusivo
- **Unità immobiliare 3** (Fgl. 59 Part. 129 Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) via delle



- Fornaci 114: locale deposito con portico.
- **Unità immobiliare 4** (Fgl. 59 Part. 884 Sub. 2) via delle Fornaci 114: resede esclusivo a giardino con porzione di manufatto utilizzato come ripostiglio/garage.
- Quota parte condominiale.
- **Unità immobiliare 7** (Fgl. 59 Part. 1465): 0,0060 Ha di superficie catastale a seminativo arborato
- **Unità immobiliare 8** (Fgl. 59 Part. 1467): 0,0040 Ha di superficie catastale a seminativo arborato
- **Unità immobiliare 9** (Fgl. 59 Part. 888): 0,0015 Ha di superficie catastale a seminativo arborato (oggi distacco stradale)

### **LOTTO 3**

#### Unità negoziale 3, pignorata per una quota di 1/1:

- **Unità immobiliare 5** ( Fgl 59 Part. 129 Sub. 1 unità alla Part. 881) via delle Fornaci n. 116: porzione di fabbricato a civile abitazione (P1) con resede esclusivo a giardino.
  - **Unità immobiliare 6** (Fgl. 59 Part. 317 Sub. 4) via delle Fornaci n. 116: porzione di fabbricato a garage con ripostiglio
- Quota parte condominiale Via delle Fornaci 114.

### **9BIS. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

#### ▪ **Unità immobiliari 1-6, 9:**

Imposta di registro del 9% sul valore dichiarato, almeno nella misura minima di 1.000 euro + 50 euro imposta ipotecaria + 50 euro imposta catastale - nonostante sia sempre possibile richiedere i benefici d'acquisto prima casa (2% oltre alle imposte in misura fissa).

#### ▪ **Unità immobiliari 7, 8:**

-Imposta di registro del 12 % sul valore dichiarato ed almeno nella misura minima di 1.000 euro per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale + 50 euro imposta ipotecaria + 50 euro imposta catastale.

-Agenzia delle entrate, RISOLUZIONE N. 26/E di marzo/2015: per i trasferimenti a coltivatori diretti imprenditori agricoli professionali, questi due ultimi sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1%.

### **10. RIEPILOGO**

<b>LOTTO 1 (identificabile con la U.I. 1) via delle Fornaci 76: Terra-tetto ad abitazione civile con resede esclusivo a giardino più annesso</b>				
Descrizione	Stato	Valori interi (euro)	Quota pignorata	Valori quota pignorata (euro)
U.I. 1	Contratto d'affitto con scadenza 31 ottobre 2020	a) Val. di mercato: 196.224,00 b) Pr. base d'asta: 170.714,90	1/1	a) Val. di mercato: 196.224,00 b) Pr. base d'asta: 170.714,00
<b>Tot. Lotto 1</b>	Contratto d'affitto con scadenza 31 ottobre 2020	a) Val. di mercato: 196.224,00 b) Pr. base d'asta: 170.714,90	<b>1/1</b>	a) Val. di mercato: 196.224,00 b) Pr. base d'asta: 170.714,00
<b>LOTTO 2 (identificabile con le UU.II. 2, 3, 4, 7, 8 e 9) Via delle Fornaci 114: civile abitazione con resede esclusivo a giardino più annessi oltre a quota parte condominiale.</b>				
Descrizione.	Stato	Valori interi (euro)	Quota pignorata	Valori quota



				pignorata (euro)
U.I. 2	Libero	a) Val. di mercato: 103.110,00 b) Pr. base d'asta: 92.799,00	1/1	a) Val. di mercato: 103.110,00 b) Pr. base d'asta: 92.799,00
U.I. 3	Libero	a) Val. di mercato: 24.500,00 b) Pr. base d'asta: 22.050,00	1/1	a) Val. di mercato: 24.500,00 b) Pr. base d'asta: 22.050,00
U.I. 4	Libero	a) Val. di mercato: 9.000,00 b) Pr. base d'asta: 8.100,00	1/1	a) Val. di mercato: 9.000,00 b) Pr. base d'asta: 8.100,00
U.I. 7	Libero	a) Val. di mercato: 900,00 b) Pr. base d'asta: 810,00	1/1	a) Val. di mercato: 900,00 b) Pr. base d'asta: 810,00
U.I. 8	Libero	a) Val. di mercato: 600,00 b) Pr. base d'asta: 540,00	1/1	a) Val. di mercato: 600,00 b) Pr. base d'asta: 540,00
U.I. 9	Libero	a) Val. di mercato: 2.500,00 b) Pr. base d'asta: 2.250,00	1/1	a) Val. di mercato: 2.500,00 b) Pr. base d'asta: 2.250,00
Parti condominiali	-	a) Val. di mercato: - b) Pr. base d'asta: -	-	a) Val. di mercato: - b) Pr. base d'asta: -
<b>Tot. Lotto 2</b>	Libero	a) Val. di mercato: <b>140.610,00</b> b) Pr. base d'asta: <b>126.549,00</b>	1/1	a) Val. di mercato: <b>140.610,00</b> b) Pr. base d'asta: <b>126.549,00</b>
<b>LOTTO 3 (identificabile con le UU.II. 5 e 6) Via delle Fornaci 116:</b> porzione di fabbricato a civile abitazione (P1) con resede esclusivo a giardino, garage oltre parti condominiali Via delle Fornaci n. 114				
Descrizione_	Stato	Valori interi (euro)	Quota pignorata	Valori quota pignorata (euro)
U.I. 5	Libero	a) Val. di mercato: 192.400,00 b) Pr. base d'asta: 173.160,00	1/1	a) Val. di mercato: 192.400,00 b) Pr. base d'asta: 173.160,00
U.I. 6	Libero	a) Val. di mercato: 12.460,00 b) Pr. base d'asta: 11.214,00	1/1	a) Val. di mercato: 12.460,00 b) Pr. base d'asta: 11.214,00
<b>Tot. Lotto 3</b>	Libero	a) Val. di mercato: <b>204.860,00</b> b) Pr. base d'asta: <b>184.374,00</b>	<b>1/1</b>	a) Val. di mercato: <b>204.860,00</b> b) Pr. base d'asta: <b>184.374,00</b>
<b>TOTALE (Lotti: 1+2+3)</b>		a) Val. di mercato: <b>541.694,00</b> b) Pr. base d'asta: <b>481.637,90</b>		a) Val. di mercato: <b>541.694,00</b> b) Pr. base d'asta: <b>481.637,90</b>



*Il sottoscritto confidando di aver bene assolto il compito affidatogli ringrazia il Tribunale di Firenze per la fiducia di cui l'ha onorato.*

*Firenze, giugno 2019*

**Bellini Vincenzo**

