

TRIBUNALE DI FIRENZE	
III SEZIONE CIVILE	
ESECUZIONI IMMOBILIARI	
<u>GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA PASQUALINA PRINCIPALE</u>	
R.G. 137/2019	
PROPONENTE	████████████████████
CONTRO	██
SURROGANTE/SOSTITUTO	████████████████████

Firenze 24 gennaio 2020

RELAZIONE CTU R.G. n. 137/2019

Generalità del CTU Arch. Sabrina Rossi

La sottoscritta Sabrina Rossi, nata ad Acquapendente (Vt) il 6 settembre 1968, con studio in Firenze via Pistoiese, 171, in qualità di architetto iscritto all'Ordine della Provincia di Firenze con il n. A8017, e iscritta come CTU presso il Tribunale di Firenze al n. 10023 dal 13/12/2016, riceve per nomina del G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale, il ruolo di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in atti R.G. n. 137/2019, come da verbale del 24 luglio 2019, e giuramento del 29 luglio 2019.

La consulenza è volta a rispondere al quesito posto dal Giudice E. Dott.ssa Pasqualina Principale. Dopo aver eseguito l'accesso ai Pubblici Uffici: Conservatoria, Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Firenze e Comune di Montespertoli, avuto un consulto con l'Amministratore uscente del Condominio ██████████ ██████████, eseguito gli opportuni quanto necessari accertamenti e sopralluoghi ai beni oggetto di pignoramento, effettuato il primo incontro per l'accesso all'immobile insieme al custode dell'Is.Ve.G. e ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, in data 03/10/2019 alle ore 11,00, e aver reperito, con la collaborazione della ██████████, la Sentenza n. 3804/2017, del 23 novembre 2017 a seguito di Causa R.G. n. 502/2012, promossa da (parte attrice) ██████████ contro (i convenuti) ██████████ e ██████████, considerate terminate ed esaurite le operazioni peritali, sono in grado di rispondere al Quesito posto dal Giudice sugli immobili oggetto di pignoramento.



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564

Firmato Da: ROSSI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ec3becafcf5869bd94312432140359



QUESITO POSTO DAL GIUDICE

Indice:

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità [...];.....pag. 5
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);.....pag. 8
3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;.....pag. 8
4. Fornire una sommaria descrizione dei beni (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;.....pag. 9
5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;.....pag. 14
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:
 - domanda giudiziali, sequestri ed 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 ...);pag. 14
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 ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;..... pag. 16

8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; pag. 17
9. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, vi co., l. 47\85 o 46, v co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.Pag. 18
10. Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. l'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc..... pag. 19
11. Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.....pag. 20
12. I precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. 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;.....pag. 20

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);.....pag. 21

L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL GIUDICE

"L'esperto provveda a:

1. identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

1.1 Identificare i beni oggetto di pignoramento

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono tre:

- a. Unità immobiliare ad uso Abitazione;
- b. Unità immobiliare ad uso Garage;
- c. Unità immobiliare ad uso Posto auto.

a. Unità immobiliare ad uso Abitazione

L'abitazione terra-tetto oggetto di pignoramento è una delle due unità immobiliari di un edificio bifamiliare, facente parte di un più ampio condominio denominato "██████████", ubicato nel Comune di Montespertoli, via Virginio (SP 80). L'Abitazione si sviluppa su due piani, terra e primo, ed è composta dai vani: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio-sottoscala e piccolo disimpegno a piano terra, ulteriore piccolo disimpegno, camera e bagno finestrato a piano primo, oltre vano scala. Completa l'unità immobiliare un'ampia resede esclusiva esterna, che lambisce due lati dell'immobile più una piccola porzione di resede esclusivo posta in prossimità dell'unità immobiliare adiacente, porzione di bifamiliare.

a. Unità immobiliare ad uso Garage

L'unità immobiliare ad uso garage si trova nella parte Est delle pertinenze condominiali, è al piano seminterrato con accesso dalla viabilità a comune condominiale.

b. Unità immobiliare ad uso Posto auto.



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

L'unità immobiliare ad uso posto auto si trova allo scoperto, di fronte alla stecca dei garage seminterrati, con accesso dalla viabilità condominiale.

1.2 Precisazione dei confini

a. Confini Unità immobiliare ad uso Abitazione (Fg. 97 P.IIa 368, sub 554)

Nord – Fg. 97 P.IIa 340 terreno, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 372 area urbana, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 555 fabbricato, resede esclusiva del fabbricato, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368 sub 553 fabbricato, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368 sub 500 area urbana ente comune non censibile [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 377 area urbana, [REDACTED];

Est – Fg. 97 P.IIa. 368, Sub 555 resede esclusiva [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 558 fabbricato, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 553 fabbricato, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368 Sub 500 area urbana ente comune non censibile [REDACTED];

Sud – Fg. 97 P.IIa 368, Sub 553 fabbricato, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 377 area urbana, [REDACTED];

Ovest – Fg. 97 P.IIa 377 area urbana, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 346 terreno, [REDACTED];

Salvo se altri.

b. Confini Unità immobiliare ad uso Garage (Fg. 97 P.IIa 368, sub 511)

Nord – Fg. 97 P.IIa 368, Sub 510, [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile [REDACTED];

Sud - Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile [REDACTED];
- Fg. 97 P.IIa 368, sub 512 fabbricato, [REDACTED];

Est - Fg. 97 P.IIa 368, sub 512, [REDACTED];
[REDACTED] Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile [REDACTED];

Ovest - Fg. 97 P.IIa 368, Sub 510, [REDACTED].



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

■ Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile ■

Salvo se altri.

c. Confini Unità immobiliare ad uso Posto auto. (Fg. 97 P.IIa 368, Sub 527)

Nord – Fg. 97 P.IIa 368, Sub 526, ■;

- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non ■

Sud - Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile ■

- Fg. 97 P.IIa 368, sub 528 fabbricato, ■

Est - Fg. 97 P.IIa 368, sub 528, ■;

- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile ■

Ovest - Fg. 97 P.IIa 368, Sub 526, ■.

- Fg. 97 P.IIa 368, Sub 500 area urbana ente comune non censibile ■

Salvo se altri.

1.3 Precisazione dei dati catastali

I dati riportati nella sottostante tabella sono estratti da una visura fatta a Soggetto: ■
■, su Terreni e Fabbricati siti in Tutta
la provincia di FIRENZE

1. Immobili siti nel Comune di MONTESPERTOLI (Codice F648) - Catasto dei Fabbricati

DATI CATASTALI								
N.	Dati Identificativi				In carico		indirizzo	Dati ed oneri Reali
	Sez. urb.	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al		
1		97	368	511	10/08/2007		Via Virginio	Proprietà per 1/1
2		97	368	554	10/08/2007		Via Virginio	Proprietà per 1/1
3		97	368	527	10/08/2007		Via Virginio	Proprietà per 1/1

DATI CATASTALI								
N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	97	368	554	A/2	4	4,5 vani	m ² 89,00 totale, escluse aree scoperte m ² 77,00	€ 499,67
2	97	368	511	C/6	6	m ² 17	Totale m ² 19	€ 58,82
3	97	368	527	C/6	2	m ² 13	Totale m ² 13	€ 24,17

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



1.4 Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nel pignoramento

I dati catastali dei beni intestati [REDACTED], trovano piena rispondenza con i beni indicati nell'Atto di pignoramento, in premessa a pag.3 e nella richiesta a pag. 4.

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);

2.1 Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento

Atto di Pignoramento Immobiliare promosso da [REDACTED] numero 1220, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa il 27/02/2019 e trascritto in data 20/03/2019 ai nn. 11322/8173, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Montespertoli (FI), in Catasto foglio 97 particella 368 subalterno 554 di vani 4,5,
- Immobile di tipo C/6 in Montespertoli (FI), in Catasto foglio 97 particella 368 subalterno 527 consistenza 13 metri quadri,
- Immobile di tipo C/6 in Montespertoli (FI), in Catasto foglio 97 particella 368 subalterno 511 consistenza 17 metri quadri

Procedura esecutiva a carico del defunto: [REDACTED]

2.2 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)

Il suddetto Atto di pignoramento riguarda per intero i beni di proprietà [REDACTED] su indicati, posseduti in quota del 1/1.

[REDACTED] risulta celibe al momento del decesso, come da certificato di morte rilasciato dal [REDACTED], ove era residente al momento del decesso.

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3.1 estremi dell'atto di provenienza

La piena proprietà dei beni oggetto del presente pignoramento è pervenuta all'esecutato tramite il seguente:

- Atto di Compravendita per scrittura privata, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. Luigi Aricò, Rep. 31682, Raccolta 14108. Registrato a Firenze il 29 agosto 2007 al n. 8209. Eseguita la trascrizione nei Registri Immobiliari di Firenze il 31 agosto 2007 al n. 19.P.23239 al n. RG.



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

41452, tra i signori [REDACTED] amministratore unico e legale rappresentante della Società [REDACTED] e [REDACTED].

Si riportano inoltre le precedenti provenienze e formalità:

- la [REDACTED] ha acquistato terreno e fabbricati, da [REDACTED] con sede in Montespertoli [REDACTED], con Atto di compravendita del 11/06/2004 repertorio n. 17054/6688, trascritto il 15/06/2004 ai nn. 21590/13539, rogante Notaio Basile Giovanna;
- alla [REDACTED] gli immobili di cui sopra, ovvero terreni e fabbricati in sedime, erano pervenuti da [REDACTED] con sede in Firenze Cod. Fisc. [REDACTED] con Atto di compravendita del 30/10/2003 repertorio n. 16402/6348 trascritto il 06/11/2003 ai nn. 42134/27673, rogante Notaio Giovanna Basile;
- alla REGIONE TOSCANA gli immobili erano pervenuti:
- parte del patrimonio è acquisito dalla [REDACTED] a seguito di soppressione del [REDACTED] con sede in Grosseto Codice Fiscale [REDACTED] per assegnazione con Atto del 28/07/2000 repertorio n. 11/2000 trascritto in data 06/04/2001 ai nn. 12575/8246, successivamente rettificato con Atto trascritto il 02/10/2001 ai nn. 33611/21853 per errata indicazione di alcune particelle;
- altra parte del patrimonio viene devoluto a [REDACTED] da [REDACTED] con sede in Firenze Codice fiscale [REDACTED] con Atto di devoluzione del 10/10/1994 repertorio n. 9937 trascritto in data 11/04/2002 ai numeri 12546/8363;
- all' [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti per Atto amministrativo di Delibera commissariale del 13/07/1978 repertorio n. 752 registrato a Firenze in data 19/07/1978 al numero 9339.

4. Fornire una sommaria descrizione dei beni (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

4.1 Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni oggetto di pignoramento sono: a. Abitazione, b. Garage, c. Posto auto.

a. Abitazione

L'unità immobiliare ad uso Abitazione oggetto di pignoramento, consiste in un terra-tetto, porzione di edificio bifamiliare, ubicato nel Comune di Montespertoli, provincia di Firenze, Via SP 80 del Virginio, civ. n. 40. L'immobile è libero su tre lati mentre il quarto è a comune con l'unità immobiliare adiacente anch'essa ad uso abitazione.



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

L'edificio bifamiliare fa parte di un più ampio complesso condominiale, costituito da più unità immobiliari. Quattro sono gli edifici di varia tipologia, in linea e a schiera, realizzati sul sedime di originari edifici rurali, oggi ad uso abitativo, oltre ad altri immobili ad uso garage, caratterizzati dal costituire un'unica stecca per essere uno accanto all'altro, seminterrati, ubicati in prossimità dell'accesso dalla pubblica Via Virginio. Sul lato opposto della strada condominiale, in corrispondenza dei garage, si trovano alcuni posti auto all'aperto, altri sono dislocati altrove sempre all'interno del complesso. Tutti sono ben identificati catastalmente. Completano il complesso un'ampia zona condominiale con piscina e solarium, ampi spazi verdi ad uso giardino e una cospicua viabilità interna, un pozzo artesiano e un bombolone di accumulo GPL.

L'abitazione è composta a piano terra da un'ampia zona giorno costituita dal soggiorno-pranzo, vi si accede dall'ampia resede esterna di proprietà esclusiva, attraverso un'ampia portafinestra posta sul lato Nord, che insieme ad una finestra sul lato Est, contribuiscono ad aerare e illuminare naturalmente il vano. Dal soggiorno-pranzo si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce a un bagno, dotato di: doccia, vaso e lavamani, e rivestito in gres porcellanato color rosa fino a un'altezza di almeno m 2,00, aerazione forzata e illuminazione artificiale, e al sottoscala ad uso ripostiglio. Dallo stesso soggiorno-pranzo tramite ampio portale interno di oltre m² 4,00, si entra nella cucina abitabile, rivestita sui lati Sud e Ovest, da piastrelle in gres porcellanato e tessere tipo mosaico variamente colorate, fino a circa m 2,00, aerata e illuminata da due ulteriori portefinestre: una a Nord e un'altra più piccola, a Ovest che affaccia su una particella di altra proprietà (Fg. 97, P.IIIa 377). Tutto il piano terra va a costituire la zona giorno, uniformemente pavimentata in gres color rosa e battiscopa in legno chiaro. Il soffitto del vano soggiorno-pranzo è piano, altezza m 2,70, con struttura principale e secondaria in legno e scempiato in piastrelle di laterizio a vista, mentre quello della cucina è inclinato in quanto intradosso della copertura a falda unica, avente comunque struttura portante, primaria e secondaria in legno e scempiato in piastrelle di cotto a vista. Dalla cucina si accede al vano scala per mezzo del quale si raggiunge il piano primo. I gradini hanno pedata e zoccolino in pietra, tipo pietra serena. Il piano primo è composto da un disimpegno aerato e illuminato da una piccola finestra a Nord. Dal disimpegno si accede sia all'unica camera da letto, aerata e illuminata da un'ampia finestra a Nord, che a sinistra al secondo bagno, illuminato e aerato da un'altra ampia finestra esposta a Ovest. Entrambe le finestre sono ampie perché essendo all'esterno decorate con dei laterizi posati come quelli delle finestre dei fienili, la capacità illuminante risulta ridotta. Il bagno è dotato di vaso e lavandino, manca la vasca. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato, come quella della zona giorno, mentre la camera e il disimpegno hanno una pavimentazione in legno tipo parquet, che tolto lo sporco sembrerebbe in buono stato di conservazione. Il soffitto che copre il vano scala, il bagno e la camera è inclinato, in quanto intradosso del tetto a doppia falda che copre l'intero piano primo, con struttura, principale e secondaria, in legno e scempiato in piastrelle di cotto a vista.

L'immobile ha: copertura in coppi e tegole di laterizio, infissi esterni in legno color scuro dotati di doppio vetro, pareti esterne e interne, escluso quelle rivestite dei bagni e della cucina, intonacate e verniciate.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto idrosanitario, le cui tubazioni intramurarie non sono visibili quindi non valutabili, mentre nei bagni mancano alcuni accessori quali: placca della cassetta di scarico e soffione della doccia e tutte le parti non in muratura della cucina, a piano terra; vasca completa di rubinetterie e seggetta del vaso, a piano primo. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

caldaia murale autonoma, alimentata da gas GPL contenuto nel deposito condominiale e munito di contascatti per il calcolo del consumo individuale.

- Impianto di riscaldamento, costituito da caldaia murale esterna a GPL, non funzionante, e radiatori con termostato ambiente, mancanti. Nell'angolo a Nord del soggiorno-pranzo è stato realizzato un foro ben visibile per il passaggio di una canna fumaria per una stufa o camino;
- Impianto elettrico presente per l'evidenza dei fili all'interno delle scatole di derivazione, ma mancante di tutti i frutti e di tutte le placche decorative a copertura delle scatole.
- Impianto citofonico, presente e funzionante.
- Impianto smaltimento liquami condominiale, presente e funzionante.

L'immobile risulta inoltre mancante di qualsiasi lampada e di tutti gli infissi interni: porte e cornici.

L'approvvigionamento acqua avviene tramite pozzo artesiano condominiale, non utilizzabile ad uso domestico. Nel tempo il [REDACTED] ha provveduto ad allacciarsi alla distribuzione pubblica di acqua potabile e a realizzare l'impianto condominiale per la distribuzione ad ogni unità condominiale, alla quale tutte le unità immobiliari si sono state allacciate, escluso quella in oggetto. L'allaccio potrà essere effettuato previo pagamento della rispettiva quota. L'immobile è libero e sgombro da mobilio, sono presenti solo alcune suppellettili.

Nel complesso lo stato dell'immobile è buono, anche se necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

b. Garage

Il garage seminterrato di proprietà è ubicato in posizione centrale della fila, esattamente il numero sette dall'ingresso condominiale. La struttura è in cemento armato e muratura, e vi si accede tramite porta basculante funzionante. Internamente si presenta intonacato e verniciato. All'interno sono presenti alcune suppellettili.

c. Posto auto

Il posto auto allo scoperto è il numero otto a partire dall'ingresso condominiale. Sul posto non è individuabile altrimenti se non dalla corrispondenza numerica con i garage antistanti.

SUPERFICI CALPESTABILI in m ²		
Immobile	Vano	Superficie utile
Abitazione		m²
Piano terra	Soggiorno-pranzo	m ² 18,71
	Cucina	m ² 12,05
	Disimpegno	m ² 1,50
	Bagno	m ² 2,10
	Ripostiglio	m ² 1,50
Vano scale	Vano scale	m ² 3,65
Piano primo	Disimpegno	m ² 2,60
	Camera	m ² 14,70
	Bagno	m ² 4,70
	Totale m²	m² 61, 51
Resede esclusiva	Resede 1+ Resede 2	m ² 258,86 + m ² 28,71
	Totale m²	m² 287,57
Garage		
Piano seminterrato	Garage	m ² 16,50



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

	Totale m²	m² 16,50
Posto auto		
scoperto	Posto auto	m ² 13,00
	Totale m²	m² 13,00

d. Parti comuni

Dall'Atto di provenienza si evince che sono comprese nell'immobile le seguenti parti comuni, o condominiali per destinazione, uso e consuetudine:

- 1) La viabilità interna e l'ampio giardino;
- 2) La piscina e il relativo solarium;
- 3) Una piccola porzione di terreno pertinenziale posto a Sud Est rispetto alla viabilità e all'ampio giardino descritti al punto 1);

Nell'Atto di provenienza è precisato che con Delibera numero 2019 del 08/06/2006 sono state declassate due porzioni di strade vicinali, vicinale delle Grotte e Vicinale del Molino e Fornacette, che attraversavano i terreni di proprietà della società venditrice.

Le parti comuni risultano attraversate da un fosso, privo di toponimo, che è affluente a destra del torrente Virginio. Sempre sulle parti comuni è stato realizzato, per l'approvvigionamento idrico, un pozzo artesiano le cui acque dovranno essere trattate per essere rese potabili.

1) La viabilità e il giardino condominiali sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel Fg. 97, Particella 368, subalterno 500, via di Virginio, piano Terra, privi di rendita in quanto beni comuni non censibili alle unità immobiliari identificate dai subalterni dal 503 al 543 compresi e dai subalterni 546 al 560 compresi.

2) La piscina e il solarium sono distinti al Catasto fabbricati del Comune di Montespertoli nel Fg. 97, particella 368 subalterno 501 via Virginio, piano Terra, privi di rendita in quanto beni comuni non censibili alle unità immobiliari identificate dai subalterni dal 546 al 560 compresi.

3) I terreni pertinenziali a comune sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli al Fg. 97, Particella 367 e Fg. 97, particella 369.

e. Millesimi di parti comuni

Il Regolamento Condominiale regola e determina l'uso e la manutenzione delle parti comuni. Il Regolamento Condominiale, all'Art. 2 – Valori delle quote dei singoli condomini, esplicita che "per tutti gli effetti, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini, ragguagliati a quello dell'intero compendio, sono riportati nell'apposita tabella "A" allegata al Regolamento Condominiale. Detta tabella servirà per ripartire tutte le spese relative all'intero complesso ad esempio, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, all'impianto di captazione e distribuzione dell'acqua, agli impianti sportivi (piscina), all'impianto di smaltimento dei liquami, ai giardini e percorsi condominiali, all'illuminazione delle parti condominiali.

Le spese tutte di ogni singolo fabbricato relative al tetto, ai muri maestri, ai prospetti esterni, agli anditi e a quanto altro per legge, uso e consuetudine è di proprietà comune, nonché quelle relative all'impianto idraulico e fognario particolare di quel singolo fabbricato, sono ripartite tra tutti e solo i Condomini dello stesso in proporzione dei valori di proprietà espressi in millesimi nelle tabelle allegate "fabbricato A", "fabbricato B", "fabbricato C", "fabbricato D" e "fabbricato Garage".



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

TABELLA "A"-			
Millesimi Generali	Superficie virtuale m²	Millesimi	Millesimi totale
D2 – Subalterno 554	m² 57,82	63,08	76,17
BOX AUTO – sub 511	m² 8,00	8,73	
POSTO AUTO – sub 527	m² 4,00	4,36	

TABELLA "FABBRICATI D" –		
Millesimi Generali	Superficie virtuale m²	Millesimi
D – Subalterno 554	m² 57,82	510,50

TABELLA "FABBRICATI GARAGE" –		
Millesimi Generali	Superficie virtuale m²	Millesimi
BOX AUTO – Sub 511	m² 8,00	66,67

f. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Montespertoli

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montespertoli disciplina l'area in cui insiste il complesso nella Tavola 36 – Piano Operativo – Territorio rurale (scala 1:10000): Carta Quadrante 4, dalla quale si evince che l'area è ricompresa in:

- Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola,
Aree a prevalente funzione agricola [Art. 25 NTA]

Disciplinate dall'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione, riportato di seguito:

- Art. 25 NTA

PARTE II – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO II – ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola

1. Si tratta di zone individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio. Sono assunte come risorsa essenziale del territorio e corrispondono alle aree di pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di sistemazioni territoriali agrarie significative.

2. Tali zone sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 con apposita simbologia e con riferimento al presente articolo.

3. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

4. Con riferimento al comma 3 e nel disposto combinato degli articoli di cui al presente Capo II, in tali aree, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa regionale, è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, annessi agricoli stabili, annessi svincolati dalla conduzione del fondo purché consentiti dalla legge regionale, annessi agricoli per l'esercizio della agricoltura amatoriale, annessi precari e temporanei per le aziende agricole (artt.27-32).



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



5. In tali aree la localizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, dimensionata oltre il consumo sul posto è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli come attività integrativa alla produzione agricola, purché siano rispettate tutte le disposizioni fissate al Capo IX.

Sull'area sono stati possibili gli interventi che hanno realizzato il complesso condominiale grazie all'attuazione di un Piano di Recupero, con Delibera del Comune di Montespertoli nel 2003.

Il Piano strutturale vigente inquadra l'insediamento del Condominio nell'Elaborato n. 9 – Classificazione degli edifici nel territorio rurale, scheda n. 677, dalla quale risulta che l'area è sottoposta ai seguenti vincoli: 1) Codice dei Beni culturali e del paesaggio DLgs 42/2004: "Protezione delle bellezze naturali", Ex L. 1497/1939, "Tutela delle cose d'interesse artistico o storico", ex L. 1089/1039, "Tutela zone di particolare interesse ambientale – Galasso", ex L. 431/1985; 2) Vincolo Idrogeologico.

Gli edifici del complesso sono prevalentemente ad uso residenziale. Agli edifici è attribuito il Valore Tipologico (VT), che rimanda alle NTA, Art. 40 – Interventi sugli edifici di valore tipologico (VT), sui quali sono ammessi interventi a partire dalla Manutenzione ordinaria, fino agli interventi di ristrutturazione urbanistica, previo piano di recupero convenzionato, purché consentito dalla legge regionale vigente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile.

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

5.1 Provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili.

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento risultano liberi da persone, in generale anche da cose. Sono presenti solo alcune suppellettili.

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:

- domanda giudiziali, sequestri ed 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 ...);



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

6.1 Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

Con sentenza n. 3804/2017 pubblicata il 23 novembre 2017- R.G. n. 502/2012, il Giudice Dott.ssa Liliana Anselmo, stabilisce che alcuni appezzamenti di terreno identificati catastalmente dal Fg. 97 P.lle 230 e 238, che la ditta [REDACTED] aveva promesso di acquistare dalla venditrice [REDACTED], ritornino nel possesso della parte venditrice in quanto il contratto preliminare di acquisto si considera risolto. Dalla relazione del CTU si comprende inoltre che la promessa acquirente [REDACTED] ha frazionato le originarie Particelle n. 230 e 238 senza autorizzazione e senza il possesso, per generare le Particelle n. 340, 341, 342, 343, 344. In data 25/06/2007 la stessa [REDACTED] presenta un nuovo Tipo mappale con il quale sopprime alcune delle nuove particelle e ne crea altre: la particella 341 diventa 371 e 372, la particella 344 diventa la n. 373 e 375 e in parte annessa alla p.lla 372; infine in data 27/06/2007 viene presentato tipo mappale in cui la particella 342 diventa la particella 377.

Dai luoghi è emerso che sulla P.lla 373 insiste parte della viabilità comune del [REDACTED] e il bombolone del GPL condominiale. Sulla P.lla 372 insiste parte della viabilità condominiale, oltre resedi esclusivi di unità abitative identificate dalla P.lla 368 sub 557, 556, 555. Sulla P.lla 371 insiste parte della viabilità condominiale, mentre sulla p.lla 377 insiste sia parte della viabilità condominiale che resede esclusivo dell'unità abitativa p.lla 368 sub 554.

Va precisato che la domanda di rilascio delle suddette particelle, indicata al punto 4) della sentenza, interessa solo le porzioni delle suddette a servizio del condominio, pur riscontrando che parte delle suddette particelle siano state assegnate a formare resedi esclusivi di alcune unità abitative, che non sono parti in causa.

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.:

Da quanto emerso a seguito di colloqui e scambi di posta elettronica con l'ex-amministratore del Condominio [REDACTED], i gravami sull'immobile di natura condominiale sono i debiti cumulati per spese condominiali.

Si riportano i gravami relativi alle spese condominiali in una tabella riassuntiva:

DIVISIONE QUOTE [REDACTED]			
QUOTE FINO AL 2016			
del 30.09.2019	Quote fino al 2016	€. 8.867,10	€. 8.867,10
QUOTE DAL 2017			
Del 30.09.2019	Divisione quote [REDACTED] dal 2017	€. 2.428,85	€2.428,85
Totale DIVISIONE QUOTE [REDACTED]			€. 11.295,95

Spese personali

A15 [REDACTED] c/o [REDACTED]	- Convocazione Assemelea straordinaria 136/11/2018 del 25/10/2018 -	€. 2,40	
A15 [REDACTED] c/o [REDACTED]		€. 1,10	



Sabrina Rossi architetto
 via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
 info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

- Convocazione Assemblea straordinaria del 06/02/2018 del Poste Italiane SpA -			
	Totale spese personali		€. 3,50

I gravami sugli immobili di natura condominiale ammontano a:

€. 11.295,95+
€. 3,50 =

€. 11.299,45

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Dal certificato di morte si evince che il [REDACTED] fosse celibe al momento del decesso.

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 ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

7.1 Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2005 - Registro Particolare 4266 Registro Generale 19880
Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 16457/6747 del 09/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Immobili siti in MONTESPERTOLI (FI)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

4. Annotazione n. 5526 del 17/05/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
Cancellazione totale non eseguibile.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 5966 Registro Generale 27331
Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio 1019/2010 del 15/02/2010



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTESPERTOLI(FI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2016 - Registro Particolare 14108 Registro Generale 21158

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7284 del 30/05/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTESPERTOLI(FI)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 22177 del 31/08/2016

4. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 31/08/2016 - Registro Particolare 22177 Registro Generale 32815

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7284 del 30/05/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTESPERTOLI(FI)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14108 del 2016

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2019 - Registro Particolare 8173 Registro Generale 11322

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1220 del 27/02/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTESPERTOLI (FI)

Nota disponibile in formato elettronico

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8.1 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Le spese per l'anno 2019/2020 che intercorrono a partire dal 01/10/2019 non sono al momento disponibili, pertanto possono essere approssimate, come da tabella fornita dall'Amministratore ██████████ uscente, in:

CONDOMINIO ██████████						
██████████						
Spese Amministrative	Spese generali	Spese illuminazione	Spese illuminazione (acqua pozzo)	Acqua condominiale	Consumo acqua 2017/2018	
€. 340,21	€. 167,73	€. 157,64	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00	
Totale spese stimate						€. 665,58



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

L'importo stimato per l'anno in corso 2019/2020, a partire dal 01/10/2019 possono essere stimate in un importo di circa €. 665,58.

8.2 Importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

QUOTE DAL 2017			
Del 30.09.2019	Divisione quote [REDACTED] dal 2017	€. 2.428,85	€. 2.428,85

L'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta a €. 2.428,85.

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

9.1 Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni

1) L'area sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stata soggetta a Piano di Recupero, denominato "Virginio", approvato dal Consiglio Comunale di Montespertoli, con deliberazione n. 103 del 03/10/2003.

2) Successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia N. 524/2003 rilasciata il 06/07/2004 per L'ESECUZIONE DI Opere di RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI EX EDIFICI RURALI sull'immobile distinto al Catasto fg. 97 P.lle 54 e 55, posto in via Virginio Nuovo.

3) Documento di Inizio lavori relativo alla Concessione edilizia n. 524/2003 Protocollo n. 014526 del 10/07/2004.

4) Concessione edilizia n. 552 del 2004: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 524/2003 DEL 01/07/2004 PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE, PISCINA, SPOSTAMENTO TRACCIATO BORRO E SISTEMAZIONI ESTERNE – VIA VIRGINIO NUOVO.

5) DIA n. 94/2007 del 07/03/2007 per la realizzazione di un Pozzo Artesiano ad Uso



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



Potabile;

6) Permesso a Costruire n. 287/2007 del 12/07/2007 per: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 140 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005 DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 524/04 E N. 552/04 DEL 26/11/2004.

7) Fine lavori parziale Protocollo n. 17559 del 13/07/2007.

Dalla documentazione non risulta richiesta/dichiarazione di Abitabilità/Agibilità per gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie per i beni oggetto di pignoramento. Lo stato dell'immobile destinato ad abitazione risulta conforme agli elaborati per l'edificio "D" della pratica Accertamento di Conformità n. 524/04 del 26/11/2004, pur con alcune piccole difformità.

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

10.1 indicare il valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato indica il più probabile valore di un bene che oggi sia sottoposto a normale trattativa di vendita. Pertanto il più probabile valore di mercato per gli immobili oggetto della presente relazione è stato definito a seguito di ricerche tra immobili sottoposti a vendite forzate, tenuto conto del valore di mercato di altri immobili ubicati nella stessa zona, e dopo aver verificato tramite Osservatorio del Mercato Immobiliare, nell'arco di tempo 2019-2020, tenendo conto inoltre della tipologia dei fabbricati, della loro ubicazione, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di manutenzione, affinché fossero il più vicino possibile a quelle dei beni in oggetto, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari a:

- a. Abitazione = €/m² 1.700,00
- b. Garage = €/m² 500,00
- c. Posto auto = €/m² 200,00

Calcolo delle superfici e valori:

- a. Abitazione
Superficie catastale pari a m² 89,00
Valore: m² 89,00 x €/m² 1.700,00 = €. 151.300,00
- b. Garage
Superficie catastale pari a m² 19,00
Valore: m² 19,00 x €/m² 500,00 = €. 9.500,00



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

Posto auto
Superficie catastale pari a m² 13,00
Valore: m² 13,00 x €/m² 200,00 = €. 2.600,00

Il più probabile valore di mercato che l'insieme dei beni potrebbe avere all'attualità, considerando una normale trattativa è pari a:
€. 151.300,00 + € 9.500,00 + €. 2.600,00 = **€ 163.400,00**

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

11. indicare il prezzo base d'asta

Per indicare il prezzo a base d'asta più corretto, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato dell'intero lotto, per tenere conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, e della difficoltà di visita del bene. Si ritiene di dover detrarre ulteriori €. 10.000,00 per opere di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino dell'immobile, pertanto:

cifra iniziale	€. 163.400,00 –
a detrarre 10%	€. 16.340,00 –
opere di manutenzione straordinaria e richiesta abitabilità	€. 10.000,00 –
debiti condominiali (2017-2019)	€. 2.428,85 =
Totale	€. 134.631,15

Arrotondato a €. 134.500,00 = (centotrentaquattromilacinquecento/00)

12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. 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;

12.1 Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



Il bene oggetto di pignoramento, costituito da Abitazione con ampia resede, Garage e Posto auto scoperto, considerato nel suo insieme, per le caratteristiche tipologiche e architettoniche e l'ampia resede esclusiva, oltre per le caratteristiche precipe del condominio, quali piscina con solarium e ampio giardino, senza tralasciare l'ubicazione in luogo abbastanza ameno seppur ben collegato alle principali vie di comunicazione, risulta appetibile all'attuale mercato.

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

Gli atti di pignoramento gravano sull'intera proprietà degli immobili sopradescritti.

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;

L'immobile ai sensi delle normative vigenti, essendo di proprietà di soggetto esecutato privato, pur essendo sottoposto a Curatela, non è soggetto ad aliquota I.V.A.

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

13.1 Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile

Unico lotto. Tutti gli immobili risultano liberi.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Allegati:

Scheda Riepilogativa
Visure catastali;
Certificato di morte;
Sentenza Tribunale di Firenze
Atto di provenienza

Allegato 1

- 1) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 2) Verbale di sopralluogo;

Allegato 2

- 1) Documentazione fotografica;

Allegato 3

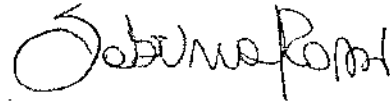
- 1) Estratto di mappa;
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Planimetrie catastali;



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

Firenze, li 02 marzo 2020

Il C.T.U.
Arch. Sabrina Rossi



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564

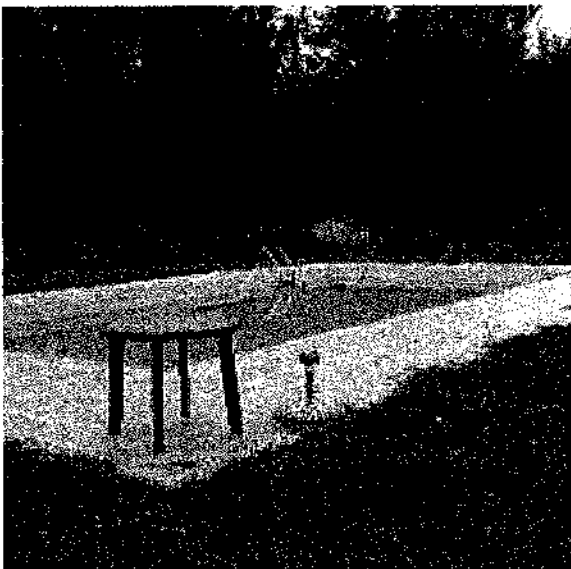


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto Condominio parto comuni



Vista del complesso da Google map



Piscina (a comune)



Viabilità e illuminazione (a comune)



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

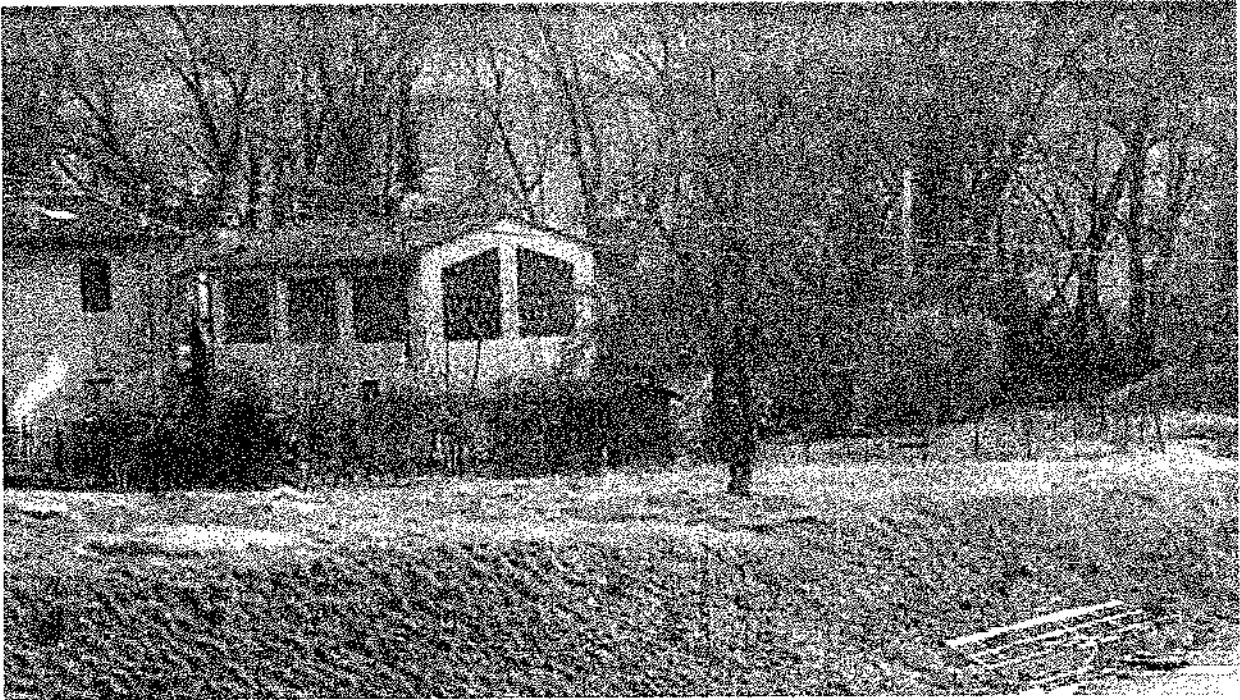
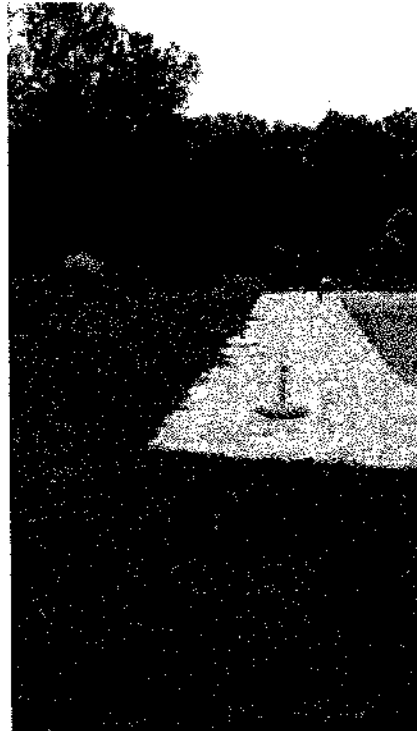


Foto d'insieme del complesso



Viabilità e illuminazione



Giardino Solarium e Piscina



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



Foto Abitazione



Foto 1



Foto 2



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019



Foto 3



Foto 4

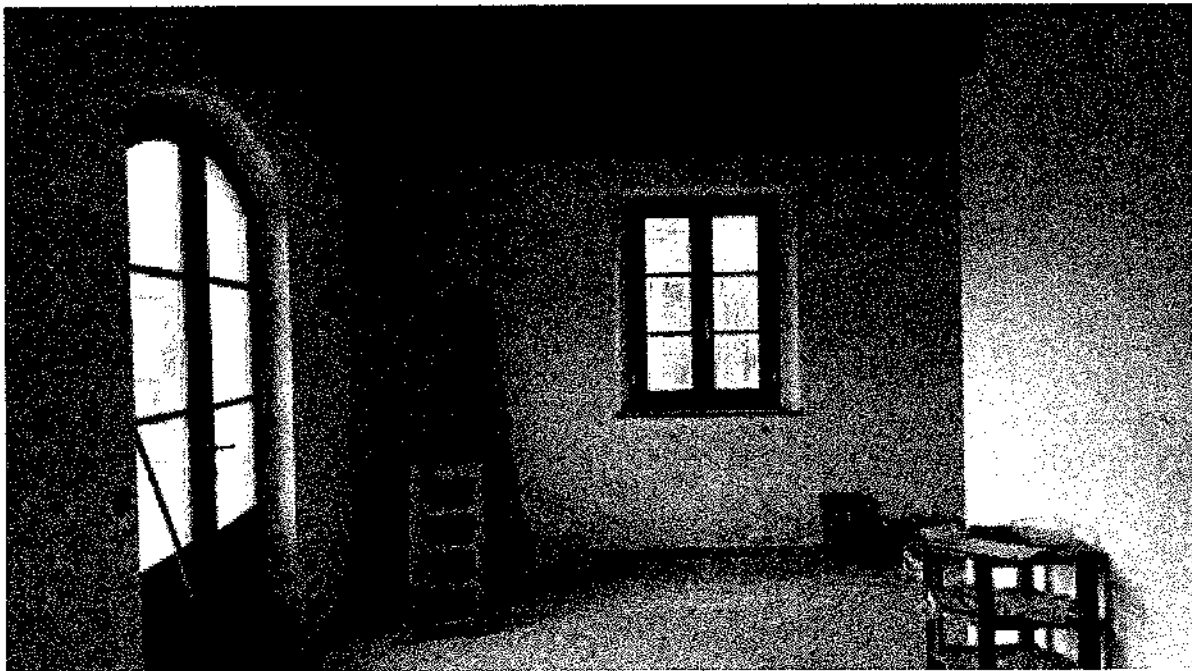


Foto 5



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019



Foto 6



Foto 7

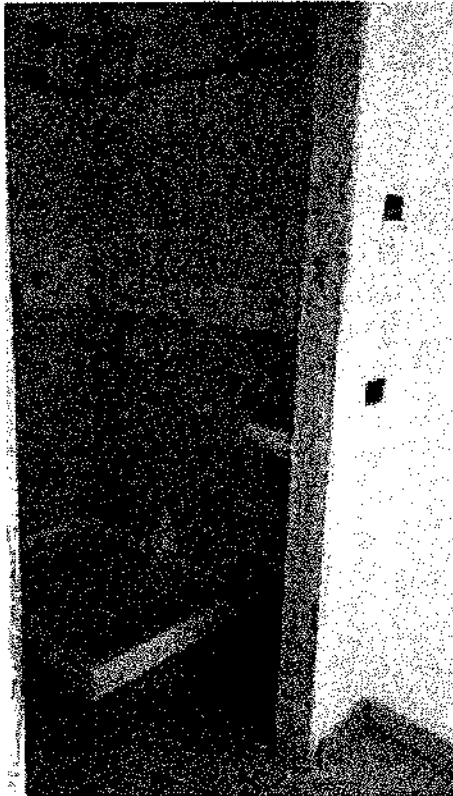


Foto 8

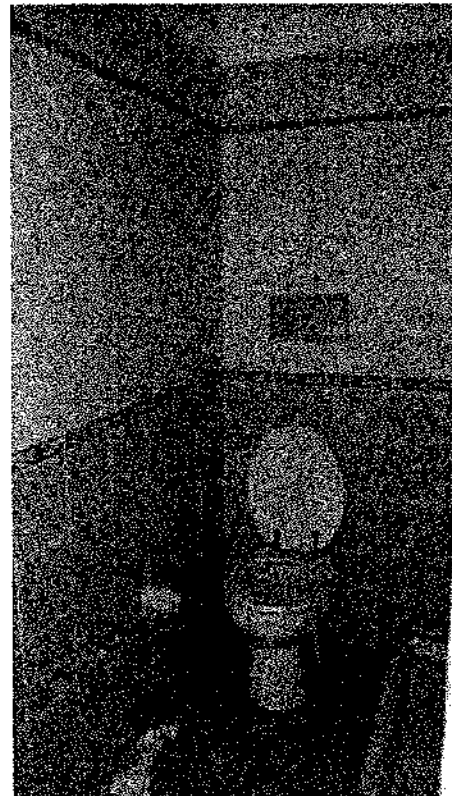


Foto 9



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



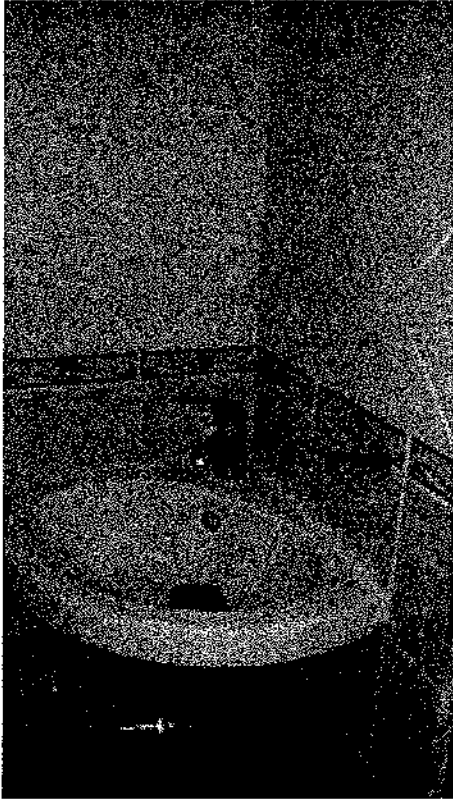


Foto 10

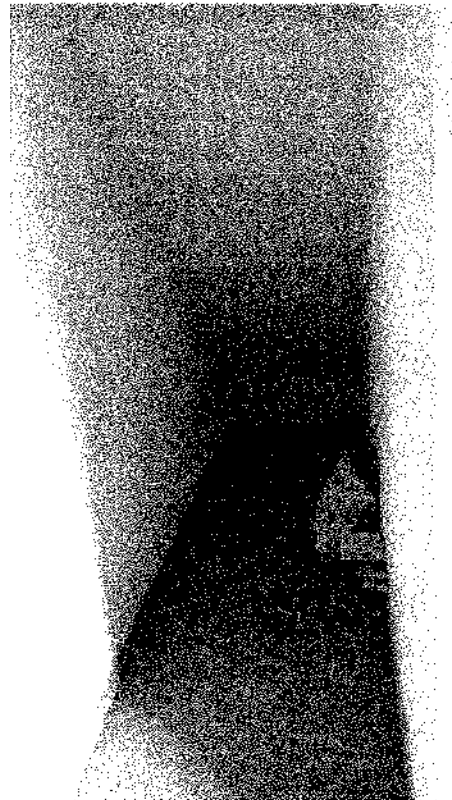


Foto 11



Foto 12



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019

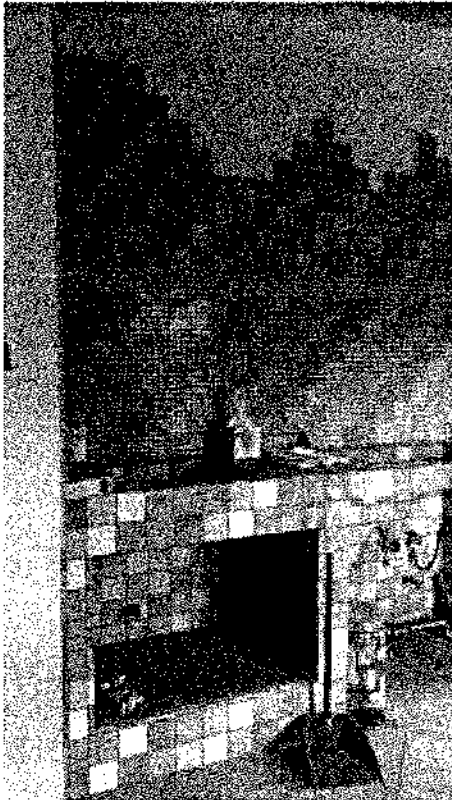


Foto 13



Foto 14



Foto 15

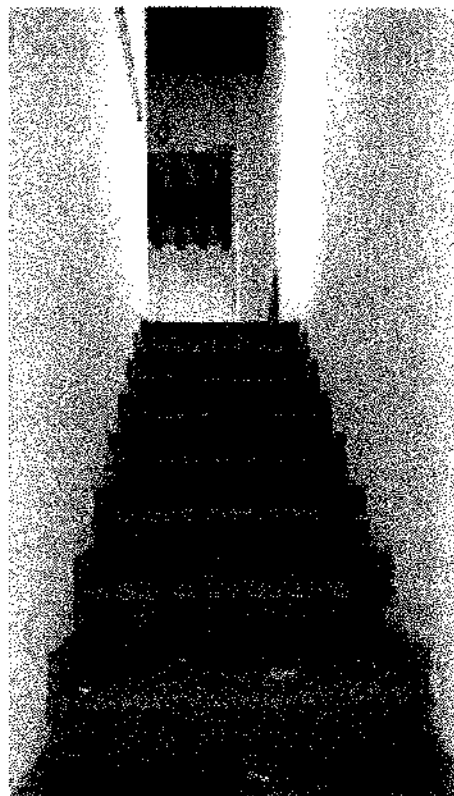


Foto 16



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019



Foto 17



Foto 18

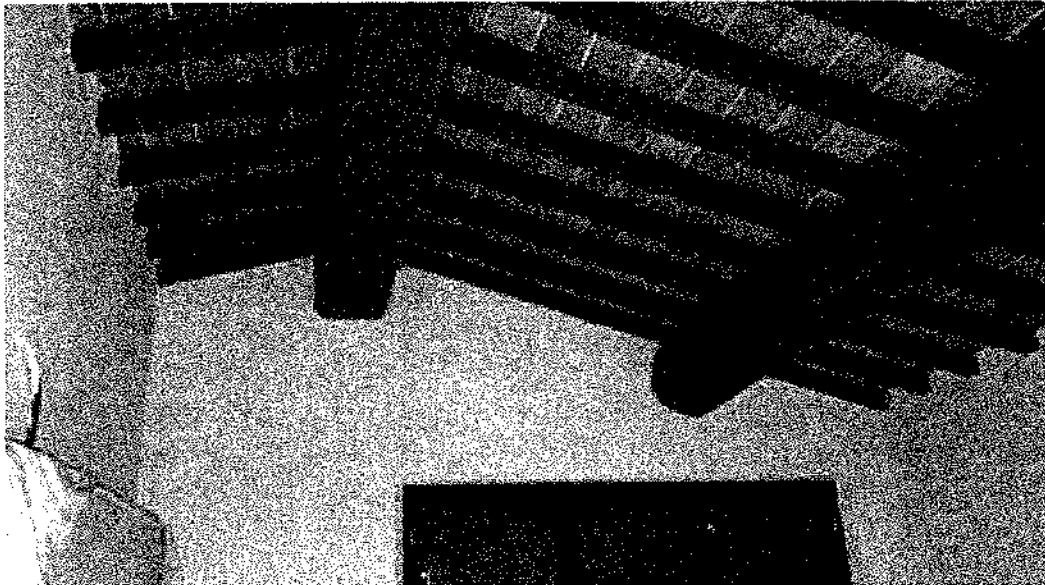


Foto 19



Sabrina Rossi architetto

via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze

info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019



Foto 20



Foto 21

Foto Garage

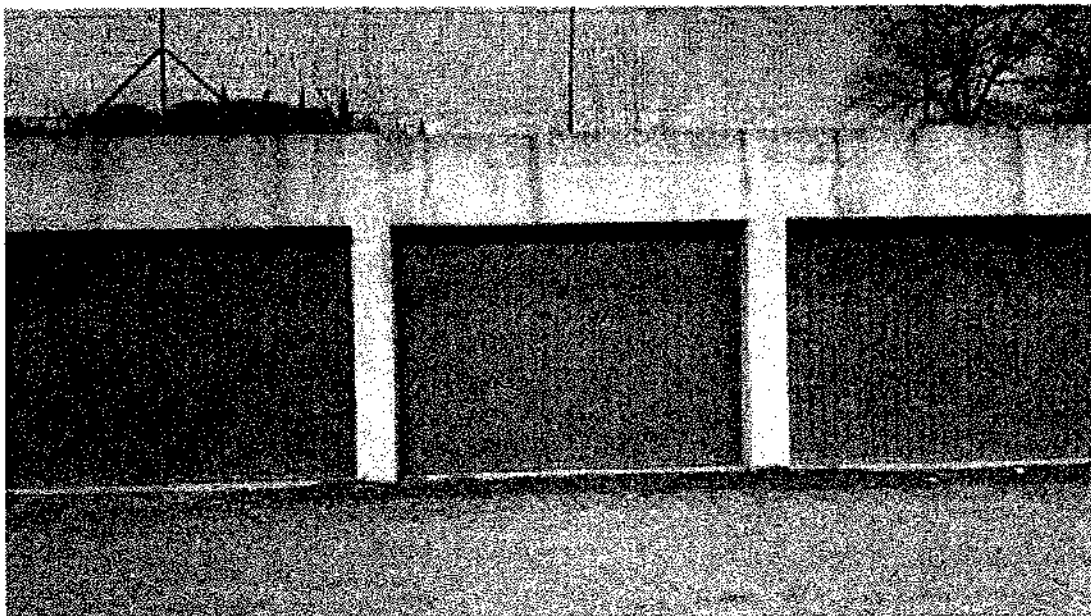


Foto 22



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutrice Dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione Esecuzione Immobiliare R.G. n° 137/2019



Foto 23

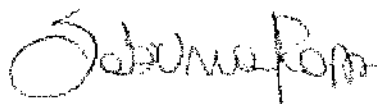
Foto Posto auto



Foto 24

Firenze, li 02 marzo 2020

Il C.T.U.
Arch. Sabrina Rossi



Sabrina Rossi architetto
via Pistoiese, 171 - 50145 Firenze
info@puntosfera.it www.puntosfera.it

Tel. 335-1714739 telefono e fax 055-3024952 P. IVA 01659830564



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0216834 del 27/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montespertoli

Via Virginio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 97

Particella: 368

Subalterno: 511

Compilata da:
Orsi Massimo

Iscritto all'albo:
Architetti

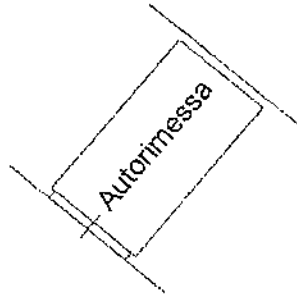
Prov. Firenze

N. 5050

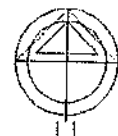
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H= 2.20 mt



Orientamento



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2019 - Comune di MONTESPERTOLI(F648) - < Foglio: 97 Particella: 368 - Subalterno 511 >
VIA VIRGINIO piano: SI;



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0248482 del 15/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montespertoli

Via Virginio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 97
Particella: 368
Subalterno: 527

Compilata da:
Orsi Massimo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Firenze

N. 5050

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

Posto auto
scoperto

Orientamento



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2019 - Comune di MONTESPERTOLI(F648) - < Foglio: 97 Particella: 368 - Subalterno 527 >
VIA VIRGINIO piano: T;

Firmato Da: ROSSI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ac3becbafe5869bd94312432140359

