

== TRIBUNALE di FIRENZE ==

(Terza sezione civile)

Esecuzioni Immobiliari

-PROCEDIMENTO ESECUTIVO - R.G.n.87/2016 :

contro:

= Giudice esecutivo:Dott.ssa Laura D'Amelio

= CTU : Dott. Arch. Fabio Braccianti

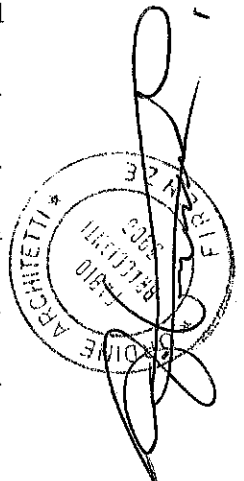
CTU :VERSIONE ULTIMA CORRETTA PER MODIFICHE
AL LOTTO 1 ed INTEGRAZIONI, rispetto a quella
inviata tramite PCT in data :27/02/18

(==CTU:VERSIONE EPURATA==)

Perizia di stima del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Premessa:

Il sottoscritto CTU: Dott. Arch Fabio Braccianti ,iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.3.906 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il n.4.176 ,veniva incaricato, in sede di udienza, in data 19/07/17, con quesito di stima, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: Dott.ssa Laura D'Amelio ,con



accettazione d'incarico di stima in data 20/07/2017

e quindi, gli venivano ordinati i seguenti

QUESITI come da verbale di giuramento

(incarico nuovo successivo a d.l. 83/15):

-1. **Identificare** i beni oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformita' tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico , piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando , in caso di difformita': 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile , se vi e' corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato ;

solo se necessario , e previo assenso del creditore che
dovra' sostenere i costi e autorizzazione del Giudice
, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per
l'aggiornamento del catasto , provvedendo, in caso di
difformita' sostanziali o mancanza di idonea
planimetria del bene , alla sua correzione o redazione
e all'accatastamento delle unita' 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 cio' risulti
catastalmente impossibile,, evidenziare le ragioni
dell'impossibilita'; segnalare altresì se gli immobili
contigui (es. locali adiacenti) risultino eventualmente
fusi sul piano fisico con quello pignorato , pur
conservando autonomi identificativi catastali ;

-2 . Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e
specificare se lo stesso riguardi la proprieta'
dell'intero bene, quota di esso (
indicando i nominativi dei comproprietari) o altro
diritto reale (nuda proprieta', superficie,
usufrutto.....);

-3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'
atto di provenienza , segnalando eventuali acquisti "
mortis causa" non trascritti;

-4 . A fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune ,localita', 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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati ;

-5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** degl'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 e' occupato dal debitore , indicare

se egli e' 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 ;

-6. A verificare l'esistenza di **formalita'**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale** , gravanti sul bene , che resteranno a carico dell'acquirente , ovvero in particolare :

.Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

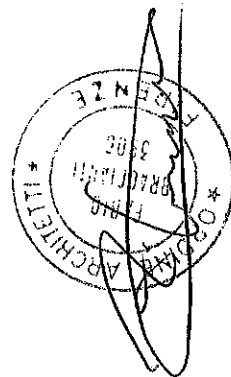
. debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilita' 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, servitu', uso, abitazione.....);

-7. verificare l'esistenza di **formalita'**, 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 e' presa 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 di immobile , laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente , indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle comproprietà ;indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri , di inalienabilità e indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici , evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;

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

-9. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso , segnalando eventuali difformità urbanistiche , edilizie , catastali;indichi

in particolare gli estremi della concessione/licenza di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione e' iniziata prima del 1° settembre 1967, indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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 gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co. L. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

-10. 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 delle quali si e' fatto riferimento. Nella determinazione del valore di

mercato terra' 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 terra' conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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..

-11. Indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli in 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.a. e per la particolarita' 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 , gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' le eventuali spese condominiali insolute .

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

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

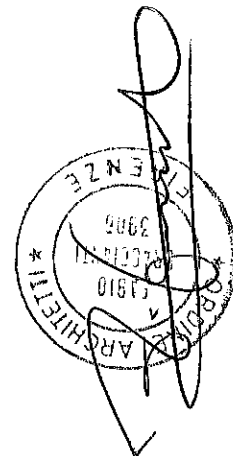
-il valore come al punto 9 , che precede sia l'intero che della quota /e pignorata ;

-se il compendio pignorato puo' 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 indivisibilita' anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 , n. 1.078 ;

-9 bis . indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficolta' col deposito in cancelleria della relazione ;

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

-14. L'esperto dovra' 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 base d'asta ;

- fotografie esterne ed interne del /i bene/i, nonche' la relativa planimetria(NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare le targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°(avvisi di inizio operazioni peritali).

-15 . effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza , il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY(omettendo i nomi dei debitori e delle parti private) completa di foto esterne ed interne del bene , planimetrie e documenti ; di depositare in cancelleria , successivamente al deposito per vi telematica , una copia integrale cartacea (corredata di foto , documenti , ecc.) ed una copia epurata ; di inviare all'esecutato , se non costituito , copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. , depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio .

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale, sara'

*direttamente consultabile e stampabile dalla
piattaforma P.C.T. .*

*-16 .presentare , se necessario, tempestiva e
motivata istanza di proroga del termine del deposito
della perizia in caso di impossibilita' di
rispettare il termine concesso di 30 giorni prima
dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. .*

A) CORSO DELLE OPERAZIONI:

Per le fasi tecniche iniziali legate all' incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione ipocatastale in genere, l'atto di pignoramento (per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione), a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura ed estratti di mappa, inoltre ad effettuare sopralluogo per individuazione del sito e verifica dello stato generale dei luoghi, con rilievo grafico e fotografico; verifica urbanistica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vicchio di Mugello . Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , valutazioni "OMI" propedeutiche al calcolo del: "valore finale di mercato" e il valore di base d'asta.

RISPOSTA AI QUESITI :

-1: "identificare i beni oggetto di pignoramento ,
con precisazione : dei confini , dei dati catastali,
.etc." :

I beni oggetto di esecuzione sono immobili
realizzati nel Comune di Vicchio (Fi) in localita' il
Piano , lungo la Strada Provinciale n. 551 -
Traversa del Mugello e precisamente nell'attuale via
Giugni. In area per attuazione P.I.P. comunale
(Atto di cessione aree n. Rep. 21824/8735 del
09/11/93) rappresentata nell'atto di pignoramento
in Comune di Vicchio , loc. il Piano , Catasto
Terreni nel Foglio 82 , particella 1010 di mq. 2.319.
Nello strumento urbanistico comunale l'area in
oggetto e' rappresentata come zona UTOE "IL PIANO"
regolata dall'art. 46 e 47 delle N.T.A. .

Devo annotare e certificare che gl'immobili edificati
sul terreno tramite Concessione Edilizia n. 01/04
del 15/01/2004 e successive pratiche per
completamento e variante finale (capannone
artigianale con annessi edificio residenziali e posti
auto , oltre a resede o area urbana, beni comuni non
censibili) , nell'atto di pignoramento immobiliare
non sono individuabili , ovvero l'area e'
dell'intervento e' esattamente individuata risultando

un pignoramento della proprieta' superficiaria , ma non sono indicati i n. 15 subalterni che sono rappresentati catastalmente per :1/1 come proprieta' superficiaria per la Societa' eseguita del Sig. e _____ per 1/1 del Comune di Vicchio per diritto del concedente . Tali dati sono accertati dal sottoscritto tramite visura catastale(allegata alla CTU) con data 28/07/17. E' stata verificata anche la nota di iscrizione : Reg. Gen. 5507 e Reg. Part. 873 , con presentazione n. 74 del 23/02/2015 dove compaiono i n. 13 subalterni (che elencheremo piu' avanti). Inoltre sempre gli stessi subalterni sono anche elencati correttamente nella Certificazione notarile presente nel fascicolo e redatta dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa di Padova .

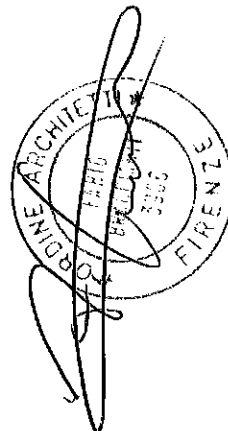
Pertanto elenco di seguito i n. 15 subalterni non citati nel pignoramento , ma facenti parte dei beni oggetto di esecuzione , perche' nell'atto e' citata solo la proprieta' superficiaria dell'intervento PIP comunale realizzato :

Dati catastali:

Indirizzo : Via Fratelli Giugni SNC, Vicchio di Mugello;

Foglio 82 , mappa 1010 (ENTE URBANO, are 23,29) :

sub. 5 , Cat. C/6 , Cl.3, 55mq. RC Euro 190,31, P.T



- sub 9**, Cat. A/10, Cl. U , 4,5 vani, RC E. 1.115,55 , P.1°;
sub 10, Cat. A/10, Cl U , 3,5 vani, RC E. 867,65, p.1°;
sub.14 ,Cat. A/10, Cl U, 4,5 vani, RC, E.1.115,55, p.1°;
sub.15, Cat. A/3 , Cl. 3,4 vani , RC E.216,91, p.2°;
sub.16, bene comune non censibile (vano scala) ai sub.504 e 505;
sub.17, bene comune non censibile (vano scala) ai
sub: 9,10,14,504 e 15 ;
sub. 24, bene comune non censibile (resede) ai sub:5,503 e 504;
sub. 27, bene comune non censibile (resede) ai sub:503,505;
sub. 28, bene comune non censibile (resede) ai sub 503,504 e 505;
sub. 30, bene comune non censibile (armadietto contatori) a
tutti i sub. ;
sub. 501, area urbana di 200 mq , p.T.;
sub.502, bene comune non censibile (resede) ai
sub. 9,10,14,15,501,504,505 ;
sub. 504, Cat. C/2, Cl.3, 502 mq., R.C. Euro 2.048,16;
sub. 505, Cat. C/2 , Cl.4, 823 mq., R.C. Euro 3.952,91.

Risulta quindi, che la Banca MPS , abbia pignorato effettivamente solo la proprieta' superficiaria come indicato testualmente nel contratto di mutuo a pag. 24 in riferimento a : "
*fabbricato in corso di costruzione
sviluppatosi su due piani fuori terra (terreno e primo) oltre ad un piano ammezzato. Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio l'area cui sorge il*

suddetto fabbricato , risulta individuata nel foglio di mappa 82, mappale 1010" .

Quindi il bene e' identificato anche se mancano i dettagli che leghino il bene realizzato alla superficie indicata e pignorata .Inoltre devono essere scorporati da tale superficie legata al mutuo i subalterni venduti (porzioni aliene) antecedentemente alla data del pignoramento immobiliare, quindi non pignorate e non pignorabili , che illustro piu' avanti .

Comunque ,sempre in risposta al quesito : le planimetrie legate ai beni sopra elencati, sono state giustamente presentate al Catasto del Comune di Vicchio con dichiarazione di protocollo n. FI0048544 del 25/03/15 e non risultano difformita' . Vi e' corrispondenza verificata tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato .

Si ricorda che porzione dell'immobile (facente parte allo stesso intervento edificativo , ma estraneo all'intervento esecutivo, perche' non pignorato) e' stato oggetto di vendita tramite due rogiti notarili effettuati presso il Notaio Dott.ssa Silvia Berretti con studio notarile in Borgo S.Lorenzo in data 11/06/12 e in data 21/06/12.

Trattasi infatti di immobili che risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali, ma che comunque e' importante citare per la storia del lotto e in riferimento a quanto citato nell'atto di pignoramento, anche se non oggetto di esecuzione (e' comunque rappresentato e individuato nella sagoma esterna in tratteggio nelle planimetrie catastali e indicato come : *altra unita' immobiliare*) :

Il 1° rogito notarile dell'11 giugno 2012, rep. n. 5.824, racc. n. 3.599, ovvero unita' immobiliare ad uso laboratorio, al piano terra avente accesso da una viabilita' interna al lotto edificabile, composta da ampio locale, vano ad uso ufficio e bagno, della sup. di mq. 358, con annesso resede esterno, quale proprieta' esclusiva.

Dati catastali : Foglio di mappa 82, particella 1010, sub. 503, piano T, cat. C/3, classe 4, consistenza mq. 358, rendita catastale Euro 2.144,74.

Con questa vendita il bene risulta intestato al Comune di Vicchio per diritto del concedente di 1/1 e alla Soc. " " per proprieta' superficiaria.

Il 2° rogito notarile del 21 giugno 2012, rep. 5.861, racc. n. 3.627, ovvero l'unita' immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra

composta da un unico locale , oltre piccolo wc, con annesso resede esterno , quale proprieta' esclusiva.

Dati catastali : Foglio di mappa 82, particella 1010, sub. 1, piano T, cat. C/2 , classe 4 , consistenza mq. 66 , rendita Euro 317 .

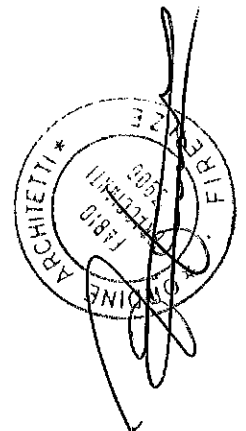
Con questa vendita il bene risulta intestato al Comune di Vicchio con diritto del concedente di 1/1 e alla soc. " " con proprieta' superficiaria di 1/1 .

Riassumendo : oggi restano come rappresentati e oggetto di esecuzione i n. 15 subalterni sopra elencati , anche se non citati nell'atto di pignoramento immobiliare ma e' esattamente individuata l'area dell'intervento edificativo , risultando un pignoramento della proprieta' superficiaria , facenti parte di un unico intervento denominato PIP comunale - Lotto/16 del Comune di Vicchio . Risulta infatti che la Banca risulta che abbia pignorato effettivamente solo la proprieta' superficiaria come indicato nel contratto di mutuo a pag. 24 : " *fabbricato in corso di costruzione. . . .sviluppatesi in due piani fuori terra (terreno e primo) oltre ad un piano ammezzato. Al Catasto terreni del Comune di Vicchio l'area cui sorge il*

suddetto fabbricato , risulta individuata nel foglio di mappa 82 , mappale 1010 " .

*Nota importante : Come da richiesta di quesito , e' stato avvisato il Giudice per chiarimenti su quanto rappresentato nell'Atto di pignoramento(come richiesto dal quesito n. 1) : e' stato infatti inviata istanza tramite PCT in data 18/12/17, successiva seconda istanza integrativa in data 28/12/17 , quindi, una terza istanza di fusione delle due istanze precedenti con aggiornamenti e correzioni inviata in data 12/01/18 , regolarmente depositate con accettazione di deposito riscontrata . Il Giudice , vista l'Istanza , convoca le parti e il sottoscritto per chiarimenti in sede di udienza in data 20/02/18 alle ore 10,40 .

In tale sede di udienza il Giudice esecutivo Dott.ssa Laura D'Amelio, alla presenza del sottoscritto CTU, alla presenza del sottoscritto CTU, dell'Avv. Mario De Biase , della Banca dell'Avv. Giordano per ., verbalizza quanto segue : ". . . .sono comparsi: il CTU il quale fa presente che gli estremi catastali riportati nel pignoramento , per effetto delle variazioni catastali intervenute in relazione alle edificazioni realizzate , ad oggi consentono di individuare quale



oggetto di pignoramento i subalterni individuati
nella relazione integrativa ad eccetto dei subalterni
: sub.1 e sub. 503 ".

I CONFINI : Strada Provinciale 551 Traversa del
Mugello, via F.lli Giugni, Fratelli Brunelli, Il Fiore
di Arrighini Massimo & C, stessa proprieta', s.s.a. .

-2: " Riportare gli estremi dell'atto di
pignoramento e specificare se lo stesso riguarda . .
. . . etc. " :

L'atto di Pignoramento immobiliare ,
n. 2538438-75 con data : 25/01/2016 e consegnato alla
Corte D'Appello in data 9/2/16 e' stato redatto su
istanza dall'Avv. Mario De Biase (con c.f. :
DBS MRA 49R26 D612D) con studio legale in Firenze in
via Lorenzo il Magnifico ,90 , difensore di fiducia
della Banca con sede che tramite atto di
precetto notificato il 5/11/2015 e' stato intimato
a il pagamento entro 10 giorni dalla
notifica a favore della Banca MPS SpA la somma di
€. 610.876,12 , oltre interessi come dovuti nei
limiti di legge .

Viene quindi enunciato che e' interesse di
Banca MPS SpA procedere al pignoramento dei sotto
indicati immobili di proprieta' del debitore e
quindi dichiara di voler procedere esecutivamente

sui seguenti beni immobili per la quota del diritto di proprieta' superficiaria, pari all'intero o quanto sia di : , cf: , in persona del legale rappresentante pro tempore corrente in 50039 Vicchio (Fi) , via G. , fraz.

Unita' negoziale : immobile in Comune di Vicchio , loc. Il Piano , Catasto Terreni , Foglio 82 , part. 1010 .

L'atto di pignoramento , quindi, riguarda solo la quota di diritto della proprieta' superficiaria e si riferisce a quanto indicato nel mutuo attivato dal Sig. Lapi Attilio presso la Banca MPS . Per maggiori delucidazioni in merito e approfondimenti , si rimanda al precedente paragrafo .

-3: " indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza... . ," :

Quanto in oggetto e' pervenuto alla ditta eseguita in forza dei seguenti atti :

Detta area e' pervenuta alla societa' eseguita con Atto di Cessione di aree per l'attuazione del P.I.P. comunale di Vicchio ai sensi dell'Art. 27 della Legge 865/1971 autenticato nelle firme dal Notaio Mario Cecchetti in data 09.11.1993 , rep. n. 21.824 , raccolta n. 8735 ,

registrato a Borgo S. Lorenzo il 29/11/1993 al n. 247 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 06/12/1993 al n. 26.921 di reg. generale e al n. 16726 di reg. particolare, da " " con sede in Vicchio(FI) via , con c.f. : , cedeva in assegnazione : " *appezamento di terreno in diritto di superficie facente parte del lotto denominato n. 16 e del P.I.P. comunale in Vicchio localita' Il Piano della superficie complessiva catastale di mq. 2.319 censito al nuovo Catasto Terreni fg. 82 , map. 787" , alla societa' (FI) , c.f. che acquistava per quota di 1/1 di diritto di superficie .*

Per la storia catastale successiva all'atto di Cessione (ovvero di provenienza) di cui sopra si specifica che sono state presentate le seguenti pratiche catastali :

- Tipo mappale presentato all'A.T. di Firenze in data 6 aprile 2006 n. 070937 per soppressione al Catasto Terreni della particelle 787 del Foglio di mappa 82 (citata nell'atto di provenienza di cui sopra) e costituzione all'urbano della particella 1010 dello stesso Foglio di mappa (citata nell'atto di pignoramento) .
- Denuncia di nuovo accatastamento presentata all'A.T. di Firenze in data 31 marzo 2010 protocollo

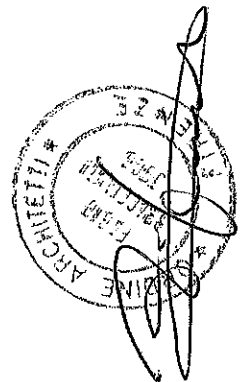
n. FI0101899 con la quale sono stati costituiti i subalterni dall'1 al 30 compresi della particella 1010 del Foglio di mappa 82 ;

- Denuncia di variazione approvata all'A.T. di Firenze in data 8/2/12 protocollo n. FI0028074 , causale : frazionamento , fusione e ultimazione lavori , con la quale sono stati soppressi i subalterni 2,3,4,18,19,20,21,22 e 23 oltre ai subalterni 25,26 e 29 (beni comuni non censibili) della particella 1010 del Foglio di mappa 82 e costituiti i subalterni 500 e 501 oltre a subalterno 502 (bene comune non censibile) della stessa particella e foglio di mappa ;

- Denuncia di variazione approvata dall'A.T. di Firenze in data 22 febbraio 2012 protocollo n. FI0039732(n.5754.1/2012) con la quale e' stato soppresso il subalterno 500 della particella 1010 del Foglio di mappa 82 e costituito il subalterno 503 della stessa particella e Foglio di mappa .

Si ricorda ancora che :

O Nel sopra citato Atto di Cessione , venivano richiamati, all'art.5, i vincoli e gli obblighi contenuti nell'atto di Convenzione a rogito del Notaio Cecchetti di Vicchio , del 15/11/90 , Rep. n.18.821/7.745, registrato a Borgo San Lorenzo il



4/12/90 al n. 1035 e trascritta a Firenze il
14/12/90 al n. 21826 R.P. , convenzione
successivamente modificata con atto a rogito Notaio
Cecchetti in data 15/4/92 , Rep. n.
20130/8266, trascritta a Firenze l'8/5/92 al n. 9156
R.P. , nonche' con atto integrativo , sempre a rogito
del Notaio Cecchetti in data 11/6/92, Rep. n.
20268/8326 , trascritta a Firenze il 23/06/92 al n.
11535 , ed infine con atto n. 21380/8641, trascritta
a Firenze il 29/7/93 al n. 11210 R.P. .

Si fa presente che con le Deliberazioni della
Giunta Municipale n. 49 del 31/05/12 e n. 52 del
25/06/10 e' stata rilasciata l'Autorizzazione per
l'alienazione di porzione di terreno lotto n. 16/a
del P.I.P. in loc. Il Piano ed e' stato determinato
il prezzo di cessione relativamente alle n. 2
vendite di porzioni di edificio , come da rogiti del
Notaio Silvia Berretti di Borgo S. Lorenzo in data
11 giugno 2012 e 21 Giugno 2012 (per maggiori
delucidazioni , si rimanda alla pagina 16 della
presente e relativa al primo paragrafo) .

-4: " *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i*
(comune, localita' , via , numero civico
etc." :

Trattasi di edificio ad uso artigianale di recente costruzione (con fine lavori parziale risalente al 2011), carente di opere di alcune opere di finitura interne e completamento del sistema impiantistico generale, si sviluppa su 3 livelli di cui piano terra, piano primo ammezzato e piano secondo , ovvero il fabbricato, o porzione di esso , oggetto del presente procedimento esecutivo, si trova nel Comune di Vicchio in localita' Il Piano , in via' Giugni snc (senza numero civico), anche se contiguamente abbiamo una ditta con n.c. 22 . E' stato edificato sull'area costituente il "Lotto 16/a" del PIP del Comune di Vicchio , ubicato in zona denominata "Il Piano", zona industriale/artigianale, lungo la strada provinciale n. 55 Traversa del Mugello . Oggi l'immobile oggetto di esecuzione e' composto da n. 15 subalterni (inizialmente era composto da n. 17 subalterni , ma sono state effettuate due vendite nel 1'11 e 21 giugno 2012, precedentemente citate, tramite rogiti presso lo studio del Notaio Silvia Berretti di Borgo S. Lorenzo : *vedi precedente paragrafo e pag. 16 dalla presente CTU) .

L'edificio in oggetto, ovvero capannone artigianale di tipo prefabbricato, risulta concluso esternamente

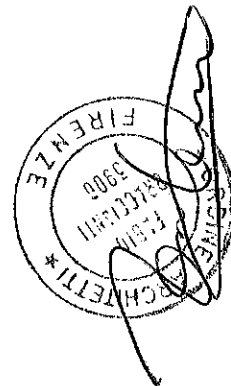
e ad un livello grezzo avanzato internamente , in parte carente d'intonaci interni, finiture , alcuni servizi igienici facenti parte degli uffici e del fondo ad uso magazzino, sono da completare(mancano pavimenti , rivestimenti e sanitari ai servizi igienici); mancano parzialmente le pavimentazioni ai blocchi scale(disimpegni e scalini), agli uffici e all'appartamento e alcune pareti sono da tinteggiare , mentre abbiamo complete le pavimentazioni industriali dei magazzini/depositi ai due piani . L'edificio appare concluso per le sue parti portanti in c.a. e per tutte le tamponature esterne in pannelli prefabbricati modulari ,complete di infissi e per gran parte delle tamponature interne . Vi sono carenze nella parte impiantistica , sia come parte dell'impianto elettrico che idro-termo - sanitario(sono presenti i cavi elettrici , gli attacchi gas, ma carenza nelle apparecchiature come : caldaie, termosifoni , ascensori ,ma anche : prese interruttori, salvavita , ecc.); l'impianto antincendio e' stato realizzato . In parte da pavimentare i vani scala , parte delle pavimentazioni al piano terra , sono da completare . Planimetricamente l'edificio si presenta con una forma lineare sul lato tergale e "scalettata" sulla

facciata principale con fronte rivolto verso la strada provinciale Traversa del Mugello(ad alta densita' di traffico). Le aree esterne ,pertinenze, o meglio , piazzale di circa mq. 1.020 c.a. (con due ingressi con cancelli : uno principale per la resede ed uno secondario per la resede tergale), risultano completate , sia per quanto riguarda le aiuole che le recinzioni , oltreche' per i piazzali , resedi esterni ed aree di manovra, scarico merci e di parcheggio , completamente pavimentate in elementi autobloccanti (la resede si sviluppa su tre lati) .

Abbiamo n. 2 ingressi condominiali ai piani posti(o blocchi scala) sulla facciata principale , con ampio atrio d'ingresso e cavita' centrale con volume tecnico per predisposizione installazione n.2 ascensori (attualmente assenti) .

L'immobile in generale , dispone di n. 3 unita' ad uffici, e n.1 appartamento del custode , n.2 ampi fondi ad uso commerciale , artigianale o a laboratorio su due piani.

- Descrizione della zona in cui e' posto l'immobile:
il contesto della zona e' interessante sia dal punto di vista della visibilita' dell'immobile dalla via Provinciale Traversa del Mugello, sia per



l'accessibilita' , in quanto da detta via si accede con estrema facilita' alla resede o piazzale di accesso . Inoltre la facciata principale si affaccia su una vallata paesaggisticamente interessante , inoltre siamo a circa 1 e 1/2 km. dal centro storico di Vicchio e circa a 5Km da Borgo San Lorenzo .

La lottizzazione cui fa parte l'immobile e' ben sviluppata in una zona artigianale ,commerciale di un certo livello di funzionalita' urbanistica collegata ad un importante arteria di collegamento molto trafficata .

Per quanto riguarda gli **estremi urbanistici** : nello strumento urbanistico l'area deve e' edificato l'immobile in oggetto e' rappresentata come zona UTOE "IL PIANO" regolata dall'art.46 e 47 , delle N.T.A. .

- Descrizione del capannone artigianale nelle sue parti e superfici ai vari piani , con indicazione degli estremi catastali :

(1)- Al piano terreno del capannone abbiamo un fondo con uso di magazzino e depositi diviso in due ambienti con due diverse dimensioni , indipendenti tra di loro con due altezze interne diverse :ml.5,52 per l'ambiente piu' grande e

ml. 3,00 per l'ambiente piu' piccolo. Vi sono affacci con vetrate su tre lati , essendo una porzione d'angolo ed accessi su due . Non vi sono servizi igienici .Risulta da completare nelle finiture interne, come intonaci , impianti elettrici e termo-sanitari (predisposti come impiantistica intesa canalizzazioni o tubazioni , ma non completati) ; l'accesso avviene da resede a piazzale sul lato frontale e tergale ;ha una superficie calpestabile complessiva di mq. 502 c.a. .

-La sua individuazione catastale e' la seguente :

F.82, mapp.1010 , **Sub.504** , Cat. C/2 , Cl.3 , rendita € 2.048,16.

-Legati all'immobile i beni comuni non censibili:

sub.16 (vano scala), sub.17 (vano scala) ,sub.24 (resede), sub.28 (resede) ,sub.30 (armadietto contatori), sub.502 (resede) e l'area urbana sub.501 .

Attestato di prestazione energetica (APE) : CLASSE F.

(2) Sempre al piano terreno abbiamo un posto auto coperto di mq. 55 c.a. con altezza di ml. 5,59 con accesso indipendente da piazzale tergale , o resede, ma attualmente collegato internamente con il sub.504 e accessibile da esso(come rappresentato da progetto e da planim. catastale) .

-La sua individuazione catastale e' la seguente :

F.82, mapp. 1010, **sub. 5**, Cat. C/6, Cl. 3, rendita €. 190,31.

- Legato all'immobile il bene comune non censibile :
sub.30 (armadietto contatori) .

(3) - Al piano primo del capannone troviamo un fondo ad uso di magazzino diviso in due ambienti indipendenti ma collegati tra loro, con servizi igienici(doppi servizi con antibagno) posti centralmente attigui al blocco scale con volume tecnico per alloggio ascensore ed ha due ingressi dal pianerottolo del disimpegno . L'altezza interna e' ml. 3,00 , si affaccia su tre lati con ampie vetrate . La superficie calpestabile ammonta in totale a mq. 823 c.a. .Risulta anche questo piano da completare come: finiture interne , impianti elettrici e idrotermosanitari con cavi passati ed attacchi gas gia' predisposti(anche in questo caso abbiamo gia' la predisposizione per l'attacco di termosifoni , prese ,sanitari dei bagni , rivestimenti ecc. , ma non sono stati completati i lavori) .

- La sua individuazione catastale e' la seguente :

F.82 , mappale 1010 , **sub.505** , Cat.C/2,Cl.4,,
rendita €. 3.952,91 .

- Legati all'immobile i beni comuni non censibili:

Sub.16(vano scala), sub. 27 (resede), sub.28 (resede)
,sub 30(armadietto contatori), sub. 502
(resede), sub.501 area urbana.

-Attestato prestazione energetica (APE) : CLASSE G.

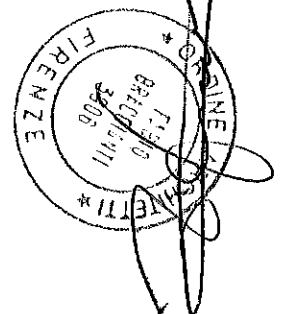
(4) - al piano ammezzato (secondo il progetto)
o piano primo (catastalmente) abbiamo n. 2 unita'
indipendenti ad uffici , planimetricamente ad angolo:
una di vani 4,5 , con una superficie utile di
mq. 85,60 c.a., altezza ml.2,70, con due servizi
igienici. L'altra unita' e' composta da vani 3,5 ,
con una superficie utile di mq. 72,60 c.a. ,altezza
ml.2,70, con un servizio igienico. Ambedue
raggiungibili tramite blocco scale con ascensore
(con impianto ancora da installare) .

-La loro individuazione catastale e' la seguente:

la prima unita' ad uffici e' rappresentata nel F.82,
mappale 1010, **sub. 9** , Cat. A/10, Cl. U, sup. catastale
mq. 100, rendita Euro 1.115,75 ; la seconda unita' ad
uffici e' la **sub. 10**, Cat. A/10, Classe U, vani 3,5,
sup. catastale : mq. 84 ,rendita E.867,65.

-Legati alle due unita' i seguenti beni comuni non
censibili:

Sub. 17(vano scala), sub. 502 (resede), sub. 30
(armadietto contatori) e l'area urbana :sub.501.



-Attestato di prestazione energetica (APE) PER IL
SUB. 9 : CLASSE E e per il sub.10 : CLASSE F .

(5)- Al piano secondo con accesso indipendente dal blocco scale : abbiamo altre due unita' una sempre ad uffici e l'altra ed abitazione (di tipo economico) ovvero la cosiddetta "casa del guardiano" :l'unita' ad uffici che si affaccia sul fronte tergale dell'immobile , e' composta da 4,5 vani , ha due servizi igienici e una superficie utile di **mq.89,56 c.a.** , con un'altezza di ml. 2,70 .
Si ricorda che per tale unita' esiste un contratto di locazione commerciale attivo stipulato dalla Soc. (eseguita) con: la Soc. " , con sede legale in , c.f.: e rappresentata dal Sig. .Tale stipula avviene in data :28/02/2015 , ovvero prima della data di pignoramento del 28/01/16(con durata di n. 6 anni,rinnovabili e scadenza il 28/02/21 .
Si sottolinea che, questo contratto non e' stato registrato (come richiesto di legge),e' solo certificata la data certa (18/03/15) tramite timbri postali e bolli su tutte le pagine .
L'altra unita' ovvero: la civile abitazione e' planimetricamente distribuita ad angolo con affacci su due lati dell'immobile , e' composta da

4 vani , ovvero: angolo cottura , pranzo soggiorno e due camere con un bagno , per mq. 72,57 c.a. ed un'altezza di ml. 2,70 .

-La loro individuazione catastale e' la seguente:

La prima unita' ad uffici e' rappresentata nel F.82 , mappale 1010 , sub. 14 , Cat. A/10,Classe U, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq. 100, rendita E.1.115,55.

La seconda unita' a civile abitazione di tipo economico : e' il sub. 15 ,Cat. A/3 , Cl. 3 , 4 vani , sup. catastale mq. 85 , rendita E. 216,91 .

-Legati alle due unita' i seguenti beni comuni non censibili :

Sub.17 (vano scala),sub.502 (resede) sub.30 (armadietto contatori) e l'area urbana (sub. 501.

-Attestati di prestazione energetica (APE) : per il SUB.14 : CLASSE F e per il sub.15 : CLASSE G .

- La superficie calpestabile complessiva ai piani dell'immobile oggetto di esecuzione (con l'incremento di mq. 150 c.a. dei vani scala ai vari piani) e' di mq. 1.850,50 c.a. .

- Riassumendo abbiamo le superfici così suddivise :

Il piazzale , resede esterna , (torno a ricordare) ha una superficie attinente alle unita' anzidette , che ammonta a mq. 1.020,00 c.a.

ed e' un bene comune a tutti i sub. Il piazzale o resede completamente recintato, ha due ingressi con cancello indipendenti: uno sul lato principale ed uno sul lato tergale.

Compreso in questa superficie anche il sub 501 (area urbana di mq. 200 a piazzale per parcheggio) che e' un bene comune a tutti i sub.. Il piazzale o resede completamente recintato, ha due ingressi con cancello indipendenti: uno sul lato principale e uno sul lato tergale.

- N.°2 fondi ad uso magazzino / deposito al piano terra e piano secondo rispettivamente di mq. 502 e mq. 823 per un totale di mq. 1.325,00 di sup. catastale

- N.1 posto auto coperto di mq. 55 di sup. catastale.

- N.3 unita' ad uffici: due al piano 1° ammezzato e una al piano secondo (mq. 85,60 + mq. 72,60 + mq. 89,56), per un totale di mq. 247,66 di sup. catastale.

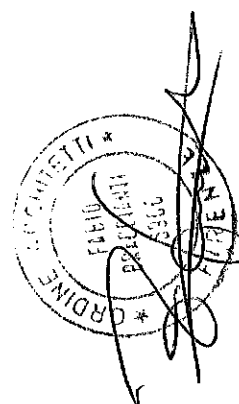
- Infine, N.1 unita' abitativa di tipo economico, o casa del guardiano di mq. 72,57 di sup. catastale.

-5: "provvedere a riferire anche con l'ausilio del custode sullo stato di possesso dell'immobile,":

In sede di sopralluogo con il custode Isveg (nella persona del sig. Stefano Bucelli) in data 12/01/18 e' stato verificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto di esecuzione .

Risultava essere occupato temporaneamente (senza alcun contratto di affitto) il fondo al piano terreno , occupato da cose personali dell'esecutato Sig. , come: mobili , auto , una barca a motore , soprammobili, scatole varie o altro , accatastati in uno dei due ambienti(quello con maggior grado di finitura) . Ovviamente tale fondo ,e' da ritenersi come libero al momento della vendita , dato che tale materiale e' ammassato momentaneamente come fosse in un locale da sgombro temporaneo , di appoggio, ovvero deposito di cose personali e non apparentemente ,per lavoro .

E' stato verificato e rilevato successivamente che esiste invece un contratto di locazione commerciale riferito ad una unita' ad uffici posta al piano secondo , ovvero identificata al NCEU al F.82, p.1010, **sub.14** , cat.A/10 , rendita, 1.115,55, con sup. catastale di mq.100, che l'esecutato Sig. , ovvero : la soc. " " ha stipulato con la Soc. locataria: " " con sede legale in Vi (c.f. :) della quale e' legale rappresentante il figlio .



Si ricorda che tale contratto e' stato stipulato in data 28/02/2015 , ovvero antecedente all'Atto di pignoramento del 28/01/2016 e con validita' n. 6 anni , ovvero con scadenza il 28/02/2021.

Il contratto e' stato certificato come data certa con timbro postale su bollo su tutte le pagine presso le Poste di Vicchio, e porta la data del 18/03/2015 , ma non risulta essere stato registrato come imposto dalla legge .

6: " verificare l'esistenza di formalita' , vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene ," :

Sempre alla presenza e con l'aiuto del custode giudiziario Isveg , e' stato verificato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale che resterebbero a carico dell'acquirente .

L'immobile ha delle aree condominiali esterne e 2 atrii d'ingresso , ma l'edificio, essendo in stato di abbandono da anni e non completato internamente , non sono state attivate le quote per l'uso di tali parti condominiali definite con le tabelle millesimali e quindi le conseguenti spese attinenti le proprieta' .

Pertanto sara' a carico della parte acquirente l'onere per il completamento delle opere

impiantistiche(con carenza apparecchiature elettriche e per il sistema idro-termo-sanitario) , ed edilizie di finitura , come intonaci , tinteggiature parziali, parte dei pavimenti al piano terra e dei vani scala , ma anche l'installazione di n. 2 ascensori nella cavita' dei due vani scala o volume tecnico , predisposto . Fu infatti presentata una chiusura lavori parziale al SUAP di Borgo S.Lorenzo in data 19/12/11 - Prot.14854/11/p - Pratica : 1730 , quindi dovra' essere presentata una nuova pratica edilizia (CILA) per il completamento delle opere di finitura residue . Successivamente deve essere presentata la pratica per l'ottenimento dell'AGIBILITA'/ABITABILITA' pertanto dovranno essere presentati i collaudi degli impianti elettrici e idrotermo-sanitari , della parte strutturale(collaudo strutturale gia' presentato e ancora valido: in data 15/02/17 , prot. 2.088 presso la Regione Toscana: pratica SUAP 416/03) e l'APE per le certificazioni energetiche presentate nel marzo 2015 (quindi ancora valide per la durata decennale , ma saranno comunque sicuramente ,da riverificare successivamente , anche alla luce del completamento e collaudo degli impianti idrotermosanitari ancora non installati- vedi : caldaie).

-7: " verificare l'esistenza di formalita' vincoli e oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli,...." :

Si ricorda che il repertorio delle iscrizioni e' aggiornato alla data del 17/02/2016 ed il repertorio delle trascrizioni e' aggiornato alla data del 17/02/2016.

E' stato regolarmente accertato e certificato sulla certificazione notarile redatta dalla Notaio Dott. Marian Carmela Ressa di Padova, dove si enuncia di aver accertato la continuita' delle trascrizioni nel ventennio , ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile ; che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata , di piena proprieta' e libera disponibilita' del nominativo riferito alla ditta eseguita , ovvero : (c.f.:), senza alcun vincolo , peso , censo, livello , onere reale , servitu' passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura , iscrizioni , trascrizioni , annotazioni e annotamenti che possono pregiudicare la suddetta piena proprieta' o libera disponibilita' ad eccezione delle seguenti formalita' :

-IPOTECA VOLONTARIA - concessione a garanzia di mutuo fondiario , iscritta presso l'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio , Servizio di Pubblicita' immobiliare in data 18/07/2006 ai nn.38361 /7859 ATTO Notaio Carresi Gabriele n. 278504/22436 di rep. del 12/07/2006 , a favore della (domicilio ipotecario eletto : FIRENZE , Via del Corso , N. 6) per la quota di 1/1 di proprieta' superficiaria , grava il terreno censito al Foglio 82 , mapp. 1010(fabbricato in corso di costruzione), importo totale €. 1.400.000,00 , importo capitale €. 700.000,00 , durata non indicata .

L'iscrizione risulta annotata di :

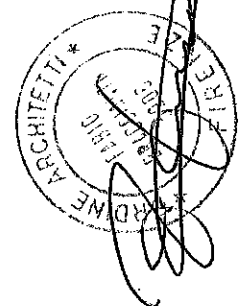
-Restrizione di beni , in data 25/06/2012 ai nn. 19031/2335 ,(riguarda le unita' immobiliari censite a Fg.82 , mapp. 1010 , subalterni: 1 e 503, oltre ad enti comuni) .

- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo** , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare con **NOTA D'ISCRIZIONE** con data **23/02/2015 ai nn. 5507/873** atto del TRIBUNALE DI MILANO n. 3.754/2015 di rep. del 02/02/15 , a favore , con sede in Milano (MI) ,c.f. (domicilio

ipotecario eletto: Avv. Patrizia Dioguardi via E.Poggi,1 FI) , per la quota di 1/1 in proprieta' superficiaria contro con sede in Piombino (LI) , c.f. per la quota di 1/1 in proprieta' superficiaria , grava le unita' immobiliari censite a Fg.82,mapp.1010,subalterni 10,5,501,6,7,8,9,12,13,14 e 15 , importo totale €. 370.000,00 , importo capitale €. 304.898,04 .

- Verbale di pignoramento immobili , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio , Servizio di Pubblicita' immobiliare in data 16/02/2016 ai nn. 5373/3638 atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze n. 1433/2016 di rep. del 28/01/2016 , a favore: , C.F. , per la quota di 1/1 in proprieta' superficiaria contro con sede in Vicchio (FI) , C.F.: per la quota di 1/1 in proprieta' superficiaria , grava il terreno censito a Fg.82 mapp.1010 (fabbricato in corso di costruzione) .

* Si precisa che il fabbricato in corso di costruzione al momento del rogito del mutuo fondiario del 12/7/2006 , veniva indicato come " sviluppatesi su due piani fuorin terra (terreno e primo) oltre ad un piano ammezzatl" e che l'area su cui sorge il suddetto



fabbricato risulta individuata nel Foglio di mappa 82 ,
mappale 1010 al catasto terreni del Comune di Vicchio .

- STORICO VENTENNALE :

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza
immobiliare era di proprieta' del COMUNE DI VICCHIO
cf: 83002370480 in forza di :

- Decreto di espropriazione , atto del Sindaco
n. 6/92 del 23/11/1992 trascritto presso l'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze -
Territorio Servizio di Pubblicita' Immobiliare in
data 25/11/92 ai nn. 30822/19183 con il quale i
Comune di Vicchio espropriava il terreno censito a
Fg. 82 mappale 787 di mq. 2.319 di proprieta' della
Societa' .

- Atto di Convenzione per cessione di aree in
diritto di proprieta' e in diritto di superficie
per la realizzazione di opere di urbanizzazione
primaria , a rogito Notaio Cecchetti Mario n.
18821/7745 di rep. del 15/11/1990 , registrato a
Borgo S.Lorenzo il 04/12/90 al n. 1035 , trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale
di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicita'
immobiliare in data 14/12/90 ai n.n. 35404/21826
con il quale il Comune di Vicchio con sede in
Vicchio (FI) , c.f.: 01828840486, affidava in

concessione alla societa' con sede in
Vicchio (FI) , c.f: che accettava la
realizzazione e gestione del PIP in localita' il Piano
, la quale , mediante le sue imprese singole o
associate dovra' provvedere alla sua realizzazione
nell'interesse del COMUNE stesso .

Proseguendo poi per l'atto di rettifica di
convenzione per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione primaria (sempre presso lo stesso
Notaio Cecchetti)n.20130/8266 del 15/04/92
, trascritto in data 08/05/92 ai n.n. 13759/9156 ,
si passa all'atto integrativo di convenzione (
sempre a rogito del Notaio Cecchetti)n.20268/8326
dell'11/06/92 , trascritto in data 23/06/1992 ai n.n.
18170/11535, per passare poi all'atto modificativo
di convenzione , (stesso Notaio Cecchetti di Borgo
S.L. di cui sopra) n. 21380/8641 di rep. n. 08/07/93,
trascritto in data 29/07/93 ai n.n. 17652/11210.
Si arriva infine all'atto di cessione (in questo
caso anche atto di provenienza) di aree per
attuazione PIP comunale autenticato sempre dal
Notaio di cui sopracitato al n. 21824/8735 di rep.
del 09/11/1993 trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate in data 06/12/93 ai n.n. 26921/16726, con il
quale il " " cedeva in assegnazione "

appezzamento di terreno edificativo in diritto di superficie " alla societa' (C.F.:) che acquistava per la quota di 1/1 in diritto di superficie .

Si ricorda infine che: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate al momento della vendita e comunque non saranno opponibili all'acquirente ,con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

9- "Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del bene, nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso ,segnalando eventuali difformita' urbanistiche , etc. " :

Per la storia urbanistica del bene , si ricorda che trattasi di un terreno facente parte al Lotto n. 16 di un P.I.P. comunale individuato in zona UTOE "IL PIANO" regolata dall'art.46 e 47 delle N.T.A. ..

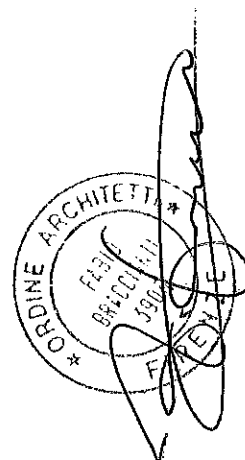
In prima istanza mi preme evidenziare gli estremi delle pratiche edilizie presentate riguardanti l'oggetto della presente esecuzione , ovvero l'edificio di tipo artigianale posto a Vicchio in via Giugni :

L'immobile oggetto di esecuzione , e' stato
realizzato in forza dei seguenti permessi edilizi :

- **Concessione Edilizia n.01/04 del 15/01/2004;**
- **D.I.A. n. 526 /08/05;**
- **Permesso di costruire n.25 del 22/10/2006 per Variante in corso d'opera ;**
- **Variante Finale n. 6.341 del 18/05/2007 (per chiusura al grezzo dei lavori);**
- **Denuncia Inizio Attivita' n. 15.308 del 19/12/2008 (per stato finale DIA 526/08/05, ovvero per completamento lavori) ;**
- **Comunicazione di fine lavori / certificato di conformita' (per involucro esterno compreso copertura e per aree comuni) del 17/02/2012, presentata al S.U.A.P. in data 19/12/11 .**

L'intervento nel lotto di progetto , secondo la D.I.A. di completamento ,ha una superficie coperta di mq. 1.114,55 .

Viene inoltre precisato che con la fine lavori del 19/02/2012 l'intero edificio risulta concluso e accessibile per quanto riguarda l'involucro esterno (strutture e copertura compreso) e per il piazzale esterno. Mancano in pratica il completamento lavori inerenti all'impianto elettrico: infatti abbiamo le canalizzazioni con forassiti e cavi gia' passati



(scatoline con punti luce, attacchi vari) ma mancano tutti i quadri elettrici con contatori e salvavita (attualmente abbiamo ancora soltanto il quadro elettrico di cantiere) riferiti alle varie unita' , quindi il completamento ed il collaudo in ottemperanza alla Legge 46/90 e successive modifiche; anche per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario: vi sono gli attacchi del gas e tutte le predisposizioni pronte , ma mancano tutti i sanitari, i termosifoni , le caldaie . Vi sono le canalizzazioni predisposte di collegamento agl'impianti di riscaldamento e anche di refrigerazione al pavimento o in parete .

Sono state infatti installate n. 5 fosse biologiche tricamerale di 5000 litri , a copertura di una capacita' insediativa pari a n. 250 addetti. Le acque uscenti dalle suddette fosse sono state convogliate nella rete fognaria esistente . Mancano anche intonaci e tinteggiature di alcuni locali , come ad esempio al piano terra (vedi sub. 504) . I bagni del piano primo sono da completare come sanitari e rivestimenti ; inoltre mancano parti delle pavimentazioni ai vani scala . A livello impiantistico , mancano anche gli ascensori (non installati) legati ai due blocchi scala .Siamo in

una situazione al grezzo avanzato delle strutture e manca il completamento impiantistico generale e, ovviamente, i conseguenti collaudi (ai fini della richiesta dell'abitabilita' / agibilita').

Per quanto riguarda il collaudo strutturale :
abbiamo il certificato di collaudo statico a norma della Legge 1086/71 , della Legge 64/1974 e della L.R. 88/82 a firma del Dott. Arch. Stefano Bani , depositato all'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze in data 14/02/2007 .

Per quanto riguarda la regolarita' edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esecuzione , si puo' dire che : dalle verifiche avvenute tramite due sopralluoghi e quella presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vicchio , dove ho avuto modo di verificare tra le altre cose : la pratica edilizia denominata: Stato finale D.I.A. 526/08/5 del 19/12/2008 (che troviamo in allegato) sulla quale ho riscontrato una importante difformita' o irregolarita' urbanistica, rispetto a quanto realizzato o rappresentato catastalmente : ovvero : al 2° piano, nel progetto, compare rappresentata come un appendice del magazzino con una stanza aggiuntiva di mq. 17,57 oltre a un piccolo bagno con antibagno. Questa situazione non e' mai stata realizzata in

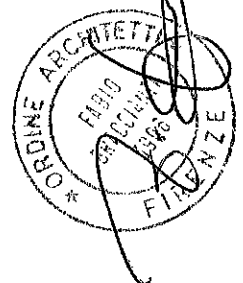
quanto tali ambienti fanno invece parte del sub. 14 ad uffici ed il magazzino (sub.505) non ha nella realta' questa appendice :vedi planimetrie catastali allegate, conformi allo stato dei luoghi o stato rilevato . Inoltre il sub.14, ovvero l'unita' attuale ad uffici , sul progetto non e' rappresentata per dar spazio ad un'unica unita' abitativa (del guardiano) piu' grande dell'attuale sub. 15. Per chiarezza: a tale piano anziche' un'unita' ad uffici ed un'unita' abitativa, abbiamo rappresentata solo un'unita' abitativa piu' grande. Per cui si puo' dichiarare che vi e' difformita' urbanistica relativamente al sub. 505 (magazzino al 2° piano) , per il sub.14 (unita' ad uffici al 2° piano) e per il sub. 15 (unita' abitativa al 2°p.).Allego comunque anche gli schemi con la difformita' riscontrata da sanare(vedi Allegato 5) alla riapertura della C.I.L.A. per completamento dei lavori , precedendola con una pratica denominata : *Attestazione di conformita' in sanatoria* (con una sanzione valutabile con un minimo di €. 1.000,00 , oltre le spese per il tecnico incaricato). Ovviamente escludo da tale verifica i due immobili del blocco artigianale , gia' venduti (vedi citazione precedente) posti al piano terra e riferiti al sub. 1

e sub. 503 del Foglio 82 . Non vi e' conformita' in riferimento alle parti impiantistiche rappresentate e non realizzate (come precedentemente descritto) , ma questo riguarda il fatto che la fine lavori presentata e' considerata parziale vedi pratica 1730 - prot. 14854/11/p.

E' stato verificato all'Ufficio tecnico del Comune di Vicchio , che il progetto e' stato realizzato nel rispetto della volumetria , della superficie e del regolare pagamento degli oneri di urbanizzazione .

Per quanto riguarda l'AGIBILITA'/ABITABILITA' essa non e' stata rilasciata in quanto non e' stata presentata ovviamente la domanda con tale richiesta perche' non vi erano i requisiti per farlo, dato che le opere impiantistiche sono incomplete o in parte assenti(mancano pertanto i collaudi delle stesse) , come parte degli intonaci, tinteggiature e pavimentazioni di porzione del piano terra e dei vani scale , risultano essere ancora non eseguite ed al grezzo .

Per cui chi acquista all'asta , dovra' attivare una nuova pratica edilizia : C.I.L.A. per il completamento dei lavori di impiantistica e di finitura, con Direzione dei lavori da parte di tecnico incaricato, antepoendo a questa :



l'Attestazione di conformita' in sanatoria per le difformita' riscontrate al 2°p. . Quindi dovra' essere presentata una nuova pratica edilizia per la richiesta dell''Abitabilita'/agibilita'. Abbiamo invece tutte le planimetrie catastali presentate regolarmente e le certificazioni energetiche APE presentate nel marzo 2015 (con durata decennale , semmai da aggiornare).

Si ricorda infine che(per l'immobile in oggetto in tutte le sue parti e subalterni) abbiamo per la **proprieta' superficiaria per 1/1**: il Comune di Vicchio e come **diritto del concedente per 1/1** la Societa' eseguita , ovvero : Lapi Attilio & C. SNC , e' comunque liberamente commerciabile . Si ricorda che rimane un diritto superficiario per 99 anni partendo dalla Convenzione stipulata presso il Notaio Mario Cecchetti in data 15/1/1990(pertanto ad oggi abbiamo un residuo di 72 anni) con rep. 18.821 con la quale il Comune di Vicchio affidava in concessione al la realizzazione del suddetto PIP(di cui faceva parte la soc. eseguita) . Mi preme comunque sottolineare che : esiste una recente delibera (la n. 78 del 26/10/17) che permette l'**alienazione del diritto di superficie** , ovvero **puo' essere trasformato in diritto di proprieta'** per

quanto riguarda i terreni del lotto n. 16 del PIP comunale in localita' "IL Piano" .In pratica , chi vuole , puo' acquistare tale diritto superficiario di tali aree interne al PIP riferendosi ad un valore di €. 5,90/mq. .

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..... " :

- **PROCEDIMENTO DI STIMA** :

Il procedimento di stima analitico seguito per la determinazione del valore di mercato finale dei beni oggetto della presente esecuzione al fine di una vendita all'asta , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona :di fondamentale riferimento : i n. 2 rogiti effettuati presso lo studio del Notaio Silvia Berretti di Borgo S.Lorenzo e relative alla vendita di n. 2 porzioni dello stesso immobile ovvero :il sub.1 , Cat. C/2 e sub. 503, Cat. C/3 nel 2012 e il sub. 503, Cat.c/3,CL.4 precedentemente citate .Inoltre : riferimenti di valutazioni con contatti presso agenzie immobiliari di zona. Sono state infatti contattate :

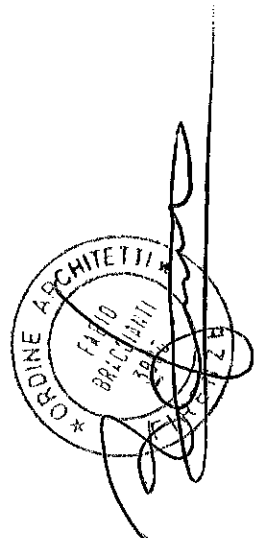
Inoltre analizzate e verificate valutazioni riferite all' OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2017) per quanto riguarda , magazzini , uffici e abitazioni nella zona di Vicchio. Inoltre sono state analizzate e visionate riviste specifiche di aste immobiliari per la verifica di vendite forzate in zona . Si assume come parametro di valutazione il metro quadrato di superficie utile o calpestabile e a questo si aggiunge l'incremento del 10% della superficie di resede , per ottenere la superficie commerciale .

Si evidenzia in prima istanza che il bene oggetto di esecuzione e' considerabile come divisibile e quindi vendibile in n.3 Lotti per l'individuazione e l'indipendenza planimetrica delle unita' e anche per la situazione catastale dei subalterni .Verra' individuato catastalmente ogni lotto compreso i beni comuni non censibili legati allo stesso ed evidenziato per ogni lotto : il suo valore commerciale ,al mq + l'incremento della quota di resede per la superficie commerciale complessiva. Si terra' altresì presente anche del valore commerciale di tale zona con interventi edificativi ad uso commerciale e artigianale , in zona interessante per la sua centralita' comunale e posta

su una direttrice importante di grande fruizione , con buona visibilita' dell'immobile e buon contesto paesaggistico. Infine verra' effettuato un abbattimento del valore in base ed in relazione ad un valore ipotetico , o orientativo, delle opere ancora da effettuare , sia a livello impiantistico (manca infatti il progetto per le opere di tipo :idro-termo-sanitario) che per carenza di opere di finitura interna alle parti murarie e deve essere presentata una pratica edilizia (C.I.L.A.) per il completamento dei lavori e una successiva per la richiesta dell'abitabilita'/agibilita' : quindi si abbatte il valore della superficie commerciale attuale, forfettizzando, di: - 6% al mq. .

CRITERI DI VALUTAZIONE o metodologia :

Si procede alla valutazione dei beni tramite il valore commerciale attuale di tale zona in riferimento ai mq. di superficie utile , applicando successivamente l'abbattimento del valore con percentuale riferita allo stato attuale dell'immobile (dato che non e' stato completato a livello impiantistico e di finitura) e tenendo altresì conto che il diritto di superficie e' del Comune di Vicchio per altri 72 anni , salvo



l'alienazione di tale diritto con il suo acquisto
(oggi e' possibile per la delibera citata) .

(A) N.2 VALORI COMMERCIALI AL Mq. per i fondi o
magazzini artigianali/commerciali (uno di
ampia e uno di media pezzatura) :

(1):€./Mq.820,00 per la media pezzatura (al P.T.) e

(2):€./Mq.800,00, per quello di ampia pezzatura(al

piano 2°), a questo valore verra' applicato un
abbattimento del valore parametrato nella misura del
6% relativamente al fatto che l'immobile nelle sue
parti non e' completato nelle opere di finitura e
impiantistica oltre al riferimento dell'esistenza
del diritto di superficie , pertanto avremo tale
aggiornamento dei valori commerciali arrotondati , in
base al suo stato attuale:

(1) - Valore commerciale al mq. per il magazzino al
P.T.: €.770,00/Mq..

(2) - Valore commerciale al mq. per il magazzino al
2°P.: €.752,00/Mq.

(B)- VALORE COMMERCIALE AL MQ. per unita' ad uso
ufficio:

€./mq.960,00 a questo valore verra' applicato un
abbattimento parametrato nella misura del 6% per le
ragioni di cui sopra :

-Valore commerciale al mq. : €. 903,00/mq..

(C) - VALORE COMMERCIALE AL MQ. per unita' ad uso garage o posto auto coperto :

€/mq.780,0,00 : valore gia' quasi congruo , serve l'abbattimento di una percentuale del 2% per il completamento impianto elettrico e riscaldamento, pertanto avremo :

-Valore commerciale al mq.(arrotondato):€ .755,00/Mq.

(D) - VALORE COMMERCIALE AL MQ. per uso civile abitazione di tipo economico , o "casa del guardiano":

€ . /mq.1.200,00 , a questo valore verra' applicato un abbattimento parametrato nella misura del 6% per le ragioni di cui sopra(per completamento impiantistica, pavimentazioni,rifiniture in genere,ecc.):

- Valore commerciale: € .1.128,00/Mq. .-

= ELABORAZIONE CALCOLO del VALORE COMMERCIALE COMPOSITO dell'immobile : per ogni singola unita':

Trattasi di un elaborazione composita che riguarda n. 4 tipologie di valori da stimare , ovvero :

- 1) Il valore al mq. per i due fondi ad uso commerciale /artigianale ai due piani: T e 1° ;
- 2) Il valore al mq. per le n. 3 unita' ad uffici al 1° piano ammezzato e al 2° piano ;
- 3) Il posto auto coperto o garage al piano terra.

4) Il valore al mq. per l'unita' abitativa di tipo economico o "abitazione del guardiano" al piano 2°.

Si procede quindi ad elaborare il valore unitario dei n.7 beni di cui sopra e successivamente si procedera' alla creazione di n. 3 lotti (con 3 accorpamenti secondo una logica commerciale) , ritenendo che vi sia questa evidente opportunita'.

(1) - CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE relativo ai due fondi ad uso commerciale /artigianale :

(A) - MAGAZZINO AL PIANO TERRA (sub. 504 - Cat.C/2) , diviso in due grandi ambienti con due diverse altezze(ml. 5,52 e ml.3,00) , privo di servizio igienico , con una superficie utile di mq.502 c.a. esterna per ottenere la superficie commerciale si tiene presente dell'ampia resede esterna come spazio di manovra e parcheggio e delle parti condominiali (blocco scale) ovvero dei beni comuni non censibili esistenti, si incrementa di + mq. 12 .

Pertanto avremo : mq.502 + mq.12 = € . Mq.514

-Valore di mercato : € .770,00/mq. X Mq. 514 = € .395.780,00, arrotondato a :

€ . 396.000,00 (Trecentonovantaseimila/00).

(B) - MAGAZZINO AL PIANO 2° (sub.505 - Cat.C/2) diviso in due grandi ambienti , con servizio igienici in

zona centrale , con una superficie utile di mq. 823
c.a..

Tenendo altresì conto dell'ampia resede esterna
come spazio di manovra e parcheggio e delle parti
condominiali (blocco scale)ovvero dei beni comuni
non censibili esistenti .

Incremento per sup. commerciale : Mq. 823 + mq. 18 =
=Mq. 841

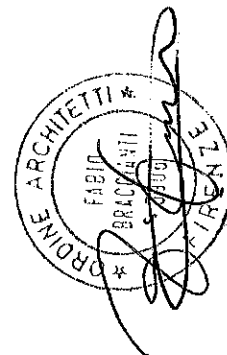
-Valore di mercato : € . 752,00/mq. x Mq.841 =
€ .632.432,00,00 arrotondato a:
€ . 633.000,00 (Seicentotrentatremila/00) .

(2) - CALCOLO VALORE COMMERCIALE relativo alle n. 3
unita' con destinazione ad ufficio(due al piano
ammezzato e una al piano 2°) :

(A) - UNITA' AD UFFICIO AL PIANO 1° AMMEZZATO
(sub.9 - cat. A/10) con superficie utile di mq.
85,60 e sup. catastale di mq. 100 e di vani 4,5,
plani metricamente ad angolo e con n. 2 servizi
igienici .Parti condominiali come blocco scale e
quote del resede (beni comuni non censibili.

Incremento per sup. commerciale : mq. 100 + mq. 4 =
= mq.104.

-Valore di mercato : € . 903,00/mq. x mq.104,00=
€ . 93.912,00 , arrotondato a :
€ .95.000,00 (Novantacinquemila/00) .



(B) - UNITA' AD UFFICIO AL PIANO 1° AMMEZZATO
(sub.10 - Cat.A/10) con superficie di mq.72,60 c.a.
,superficie catastale mq. 84, composta da vani 3,5 ,
con un unico servizio igienico . Parti condominiali
come il blocco scale e quote del resede (beni
comuni non censibili) .

Incremento per sup. commerciale = Mq.84 + mq.4 =
= Mq. 88.

- Valore di mercato: €. 903,00/mq. x mq.88 =
=€.79.464,00, arrotondato:

€.80.000,00 (Ottantamila/00) .

(C) - UNITA' AD UFFICIO AL PIANO 2° (sub. 14 -
Cat. A/10) con superficie di mq.89,56 c.a.,
superficie catastale mq.100 ed e' composta di n. 4,5
vani , ha due servizi igienici . Parti condominiali
come il blocco scale e quota del resede (beni
comuni non censibili). Il bene e' legato da un
contratto d'affitto gia' specificato in precedenza (
anche se non trascritto regolarmente e soggetto a
disdetta) , per cui in questa fase interlocutoria
propongo due stime di valori commerciali : uno libero
da persone e cose e l'altro tenendo presente un atto
di locazione commerciale (in allegato) :

Incremento per sup. commerciale : mq. 100 + mq. 4 =
= mq. 104 .

(1- Valore commerciale unita' libera :

€. 903,00/mq. x 104 :

€. 93.912,00 arrotondato a :

€.95.000,00 (Novantacinquemila,00).

(2- Valore commerciale unita' affittata con

abbattimento di valore del 20% , per cui avremo:

€. 723,00/mq. x 104,00 = €.75.192,00, arrotondato a:

€. 75.000,00 (Settantacinquemila/00).

(3) - CALCOLO VALORE COMMERCIALE relativo

al posto auto coperto al piano terra :

Unita' ad uso garage o posto auto coperto

(sub.5, Cat.C/6) di mq. 55 c.a. con accesso

indipendente e nello stesso tempo collegata

internamente con il fondo :al p.t. : sub.504. Il bene

e' legato ad una quota di resede (vedi elenco beni

non censibili citato).

Incremento per sup. commerciale : mq.55 + mq. 2= =

mq.57 .

-Valore di mercato : €. 755,00/mq. x mq.57 =

= €. 43.035,00 ,arrotondato a: €.44.000,00

(Quarantaquattromila/00).

(4)-CALCOLO VALORE COMMERCIALE relativo

all'unita' abitativa di tipo economico , o casa del

guardiano , posta al 2° piano :

___ Unita' abitativa di tipo residenziale posta al 2° piano (sub. 15 - Cat. A/3) di mq.85 composta da n. 4 vani con angolo cottura e n. 1 servizio igienico .
Incremento per sup. commerciale : mq.85 + mq. 4 =
= mq. 89 .

-Valore di mercato dell'unita' abitativa :

€.1.128,00 x Mq. 89 = €.100.392,00 , arrotondato a
€. 100.000,00 (centomila/00).

-Importo totale del VALORE COMMERCIALE FINALE della perizia o stima per sommatoria dei valori sopra calcolati per l'intero bene oggetto di esecuzione, ammonta (arrotondato) a :
€.1.445.000,00 (Unmilionequattrocentoquarantacinquemila/00) per tutti i beni liberi da persone e cose e da contratti di affitto . Tenendo invece presente l'unita' ad uffici(sub.14) con contratto d'affitto commerciale , dovro' essere tolto dal totale l'importo di : €. 20.000,00 (qualora fosse riconosciuto regolare il contratto) .

Si procede adesso alla formazione di
n.3 LOTTI, relativi alla vendita della proprieta'
superficiaria (1/1) di proprieta' della ditta
esecutata: secondo una logica commerciale di
divisione e tenendo di riferimento i valori
precedentemente elaborati , effettuando sommatoria

degli stessi per il valore commerciale composito

lotto per lotto:

-LOTTO N. 1 :

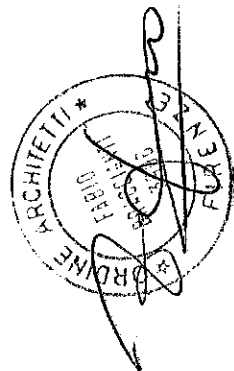
Tale lotto e' composto dal (A) fondo ad uso magazzino del piano terreno di mq. 514 di sup. commerciale , diviso in due grandi ambienti (senza servizio igienico) con due altezze interne diverse : H.ml.5,52 e H.ml.3,00, individuato come **Sub. 504-Cat.C/2** con accesso sia da vano scale condominiale che da portoni vetrati sui due lati e collegato ad ampio piazzale di resede su tre lati (vedi beni comuni non censibili). Inoltre leghiamo a tale fondo (B) il posto auto coperto di sup. commerciale mq. 57 , con accesso indipendente dal piazzale tergale esterno , ma anche collegato direttamente con il magazzino , dato che e' stato progettato senza una parete divisoria interna : e questo crea una sorta di continuita' con il magazzino, se pur con diverso valore commerciale . Il posto auto e' rappresentato catastalmente : **F.82,part.1010,Sub.5 ,Cat. C/6,Cl.3.**

= VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO N. 1 :

(A) + (B) = €.396.000,00 + €.44.000,00 =

€. 440.000,00 (Quattrocentoquarantamila,00)

-LOTTO N. 2 :



Tale lotto comprende esclusivamente il magazzino uso commerciale / artigianale del piano 2° ,diviso in due grandi ambienti , con servizi igienici e blocco scale di accesso nella zona centrale , con una superficie commerciale di mq. 841 c.a. , legato a parti condominiali come blocco scale e ampio resede o piazzale con parcheggi esterno, (vedi beni comuni non censibili elencati) . Individuazione catastale :F.82,part.1010, sub. 505 , Cat. C/2,Cl.4 .

= VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO N. 2 :

€. 633.000,00 (Seicentotrentatremila/00) .

-LOTTO N. 3 :

Lotto composito , ovvero composto dalle n. 3 unita' ad uffici + n.1 unita' abitativa di tipo economico o "casa del guardiano", su due piani ,
ovvero :

(A)- Unita' ad ufficio al piano 1° ammezzato , di vani 4,5,con superficie commerciale di mq.104.

Individuazione catastale :F.82,part.1010,sub.9 ,Cat.A/10,Cl.U.

(B) - Unita' ad ufficio al piano 1° ammezzato ad ufficio al piano 1° ammezzato , di vani 3,5 , sup. commerciale di mq. 88. Individuaz. catastale: F.82,part.1010, sub.10. Cat.A/10,Cl.U .

(C) - Unita' ad ufficio al piano 2° con sup. commerciale di mq. 104 , composta di n. 4,5 vani .
Ind. catastale: **F.82,part.1010,sub.14,Cat.A/10,Cl.U** .

(D) - Unita' abitativa di tipo residenziale economico (casa del guardiano) posta al piano 2° , con sup. commerciale di mq. 89 , composta da n. 4 vani con angolo cottura e n. 1 servizio igienico.
Individuazione catastale : **F.82,part.1010,sub.15, Cat.A/3, Cl.3.**

*Nota : i n. 4 beni del lotto hanno porzioni di parti condominiali come vani scale e piazzale o resede con parcheggio che troviamo nell'elenco dei beni comuni non censibili .Inoltre si ricorda che se venisse avvallata la regolarita' del contratto commerciale di locazione (citato e allegato)riguardante l'unita' ad uffici relativa al sub.14 , avverrebbe una decurtazione di valore del 20% per tale bene, ovvero viene diminuito dell'importo di €. 20.000,00 .

= VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO N.3 :

$$\begin{aligned} (A) + (B) + (C) + (D) &= €.95.000,00 + \\ &€.80.000,00 + €. 95.000,00 + €. 100.000,00 = \\ &= \underline{\underline{€.370.000,00 (Trecentosettantamila/00)}}. \end{aligned}$$

Si ricorda infine che l'immobile sara' comunque libero(nelle sue parti e subalterni) da

persone e cose per provvedimento del Tribunale di Firenze, al momento della vendita all'asta.

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.

. . . . " :

Il prezzo base d'asta, nella sua elaborazione, porta ad una riduzione nella misura del 6% (che ritengo congrua) rispetto al Valore commerciale stimato (ricordo che era stato praticato anche un altro abbattimento sul valore commerciale di mercato, nella misura del 6% €/mq. per la carenza o non completamento degl'impianti in genere e incompletezza di alcune opere di finitura importanti) e le spese per la riapertura di una pratica edilizia a sanatoria, a completamento delle stesse e per richiesta agibilita'/abitabilita'.

- Pertanto abbiamo :

- LOTTO N. 1 :

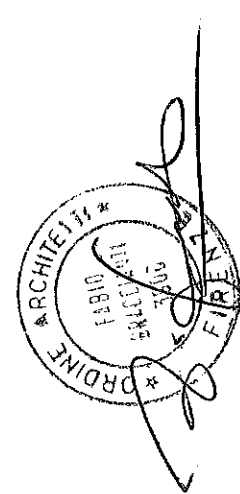
€. 440.000,00 - 6% = Prezzo base d'asta (arrotondato):

€. 415.000,00 (Quattrocentoquindicimila/00).

- LOTTO N. 2 :

€. 633.000,00 - 6% = Prezzo base d'asta (arrotondato):

€. 595.000,00 (Cinquecentonovantacinquemila/00).



-LOTTO N. 3 :

€. 370.000,00 - 6% = Prezzo base d'asta (arrotondato) :

€. 350.000,00 (Trecentocinquantamila/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 . . . " :

L'immobile oggetto di esecuzione (inteso nel suo complesso e nella totalita' dei suoi subalterni e beni comuni non censibili, ovvero: parti condominiali) risulta essere , per la sua posizione , per la sua , visibilita' , accessibilita' e centralita' del Comune di Vicchio(circa a 1,5 Km. dal centro), risulta essere appetibile e interessante dal punto di vista commerciale per la zona dove e' posto con destinazione di tipo commerciale artigianale di recente realizzazione e ben collegata a livello infrastrutturale. Inoltre per la buona accessibilita' , per la sua ampia resede completamente recintata con n. 2 accessi tramite cancelli, con zone di manovra , scarico e carico merci ed ampio parcheggio .L'immobile oggetto di esecuzione(come abbiamo gia' ampiamente illustrato) non e' completato a livello di finiture interne e impianti , dovra' essere completato . Dovranno essere

attivate pratiche edilizie per la sanatoria delle
difformita' , per il completamento e per la richiesta
dell'abitabilita'/agibilita': per tale situazione e'
stato applicato un abbattimento specifico che
svaluta il valore commerciale di mercato del 6%.

Infine, in relazione al **9-bis**, si ricorda
che il regime impositivo della vendita , riguarda
una societa' ed e' da considerare nel valore
l'aliquota IVA prevista di legge .

**13. : "effettuare un riepilogo in caso di
piu' lotti , . . etc. ":**

TABELLA RIEPILOGATIVA FINALE :

LOTTO N. 1:

(A)-Fondo ad uso magazzino e commerciale al piano
terreno di sup. comm. mq. 514, posto in via
Giugni(snc) , in loc. il Piano a Vicchio di Mugello
(FI) , diviso in due grandi ambienti con due altezze
interne diverse (H.ml. 5,52 e H.ml.3,00) , senza
servizio igienico, con ampia resede esterna con
piazzale recintato con due ingressi su due
lati (principale e tergale) e parcheggio . Ingresso
diretto da due lati (da ampi portoni vetrati) e da
vano scale condominiale internamente.

Individuazione catastale : F.82 sub.504, Cat.C/2, Cl.3,
mq. 502 , R.C. €.2.048,16. Beni comuni non censibili

: sub.16 (scala), sub.17 (scala), sub.24, sub.28, sub.502
(resede), sub. 30 (contatori), sub. 501 - area
urbana .

(B) - Posto auto coperto di sup. commerciale mq.57,

con accesso indipendente dal piazzale tergale
esterno , ma anche collegato direttamente con il
magazzino , dato che e' progettato senza una parete
divisoria interna (così rappresentato anche
catastalmente)

Individuazione catastale : F.82 , part.1010, sub.5,
Cat.C/6 , Cl.3, cons. mq.55 , R.C. €. 190,31, .Beni
comuni non censibili : Sub. 24 (resede), sub. 30
(contatori) .

-IMPORTO PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO N.1 :
€. 415.000,00 (Quattrocentoquindicimila/00).

LOTTO N. 2 :

Magazzino ad uso commerciale artigianale posto al
piano secondo , situato in via Giugni (snc), loc. il
Piano a Vicchio di Mugello (FI) , di sup .comm.
mq. 841 c.a., oltre quote di parti condominiali come
blocco scale , ampio resede o piazzale con
parcheggio (vedi beni comuni non censibili elencati).

Individuazione catastale : F.82, part.1010 , sub. 505
, Cat. C/2, Cl.4, rendita cat.: €, 3.952,91. Beni
comuni non censibili : sub.16 (vano scala), sub. 27,

sub.28 e sub.502: (resede) , sub. 30 (armadietto contatori), area urbana (sub.501) .

-IMPORTO PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO N.2 :

€.595.000.000,0 (Cinquecentonovantacinquemila/00).

LOTTO N. 3 :

Lotto composto da n. 3 unita' ad uffici + n. 1 unita' abitativa di tipo economico (casa del guardiano) , distribuiti su due piani : 1° ammezzato e 2° .

(A) -Unita' ad ufficio , n. 4,5 vani , sup.comm. mq. 104 , , p.1° ammezzato . Con quote del vano scala e resede a piazzale con parcheggio . Individuaz. catastale : F.82, part.1010, sub.9 , Cat.A/10, Cl.U. . Beni comuni non censibili : sub.17 e sub.502 (resedi), sub. 30 (contatori), area urbana (sub.501) .

(B) - Unita' ad ufficio , n. 3,5 vani , sup .comm. mq. 89 , posto al 1° piano ammezzato . Con quote del vano scala e piazzale con parcheggio. Individuaz. catastale : F.82 , part.1010 , sub. 10, Cat.A/10, Cl.U . Beni comuni non censibili : sub. 17 e sub.502 (resedi), sub. 30 (contatori), area urbana (sub.501) .

(C) - Unita' ad ufficio al piano 2° , con sup.comm. mq. 104, composta di n. 4,5 vani . Con quote vano scala e piazzale con parcheggio . Individuaz. catastale : F.82, part.1010, sub. 14 , Cat. A/10 ,



Cl.U. . Beni comuni non censibili : sub.
17, sub.502 (resedi) , sub. 30 (contatori), area
urbana (sub.501) .

(D) - Unita' abitativa di tipo residenziale economico
(casa del guardiano) posta al piano 2° di sup. comm.
mq. 89 , di n. 4 vani con angolo cottura e un
servizio igienico . Individuazione catastale : F.82,
part.1010, sub.15 , Cat.A/3, Cl.3 . Beni comuni non
censibili : sub.17, sub. e sub. 502 (resedi) , sub. 30
contatori; area urbana (mq.200) .

- IMPORTO PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO N. 3 :

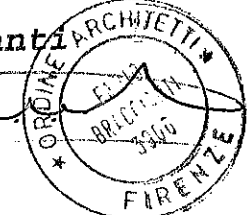
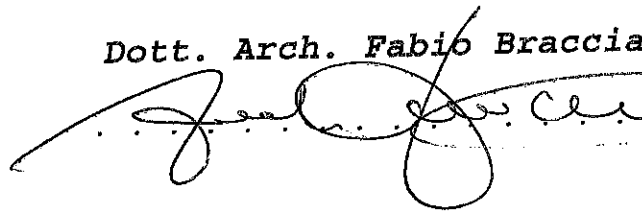
€. 350.000,00 (Trecentocinquantamila/00).

°=°=°=°=°=°=°=°=°=°

Ritenendo di aver coscientemente completato
l'incarico affidatogli e sempre a disposizione per
ogni e qualsiasi chiarimento e delucidazione , si
sottoscrive ,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dott. Arch. Fabio Braccianti



Lastra a Signa , li 28 Febbraio 2018.

ALLEGATI in n.5 blocchi :