

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile  
Esecuzioni Immobiliari

Proc. n.680/12 R.G. riunita alla 607 / 2016

G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale

contro:  
promossa da:

## INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL sottoscritto Arch. Gianna Briganti, con studio in Firenze Via dei Giandonati 2, libero professionista iscritto all'albo di questo Tribunale al n° 9387, avendo in data 19/12/2013 già prestato giuramento in qualità di C.T.U. per la procedura 680/2012, riceveva in data 29/3/2018 ulteriore incarico per aggiornare la relazione con la stima dell'intero compendio oggetto di pignoramento a seguito della riunione della procedura alla 607/2016.

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. a fornire una **sommara descrizione** del/i bene/i;
3. provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi **siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
  - ! Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - ! Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
  - ! Atti di asservimento urbanistici, 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)
5. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.
6. A verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.  
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
7. Ad indicare il **valore** dell'immobile nel suo stato attuale (libero/occupato: se occupato dall'esecutato, è da ritenersi libero) indicando
  - a) il valore di mercato
  - b) il prezzo a base d'asta<sup>1</sup>
8. Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
  - a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - b) 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.
  - c) **distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.**
9. Ad indicare il **regime impositivo** della vendita<sup>2</sup>
10. a provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;
11. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.<sup>3</sup>  
**V)** di effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 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 via 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 sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**  
**VI)** di presentare tempestiva e **motivata istanza di proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza.

<sup>1</sup> a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

<sup>2</sup> b) Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa);

<sup>3</sup> Indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

<sup>3</sup> Riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta.



1) Il CTU , a seguito del nuovo incarico , ha effettuato sopralluogo in data 12/7/2019 .

I beni oggetto del pignoramento non hanno subito modifiche dall'epoca del precedente sopralluogo e il CTU conferma quindi quanto già contenuto nel deposito della EI 680/2012 per tutto quanto non modificato con la presente relazione alla quale si allegano solo le necessarie documentazioni variate e/o aggiornate .

Trattasi di un complesso immobiliare posto in Comune di Gambassi Terme, loc. Badia a Cerreto, Via Mazzini , costituito da n° 7 unità immobiliari e dal terreno a comune che le circonda oltre a terreno agricolo sul retro, e più precisamente :

A) edificio di antica costruzione costituito da

- a) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo, con accesso dal n° 14 di Via Mazzini identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 2 , categoria A/3 , classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq 208 , rendita catastale € 632,66.  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.
- b) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n° 12 di Via Mazzini identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 4 , categoria C/3 , classe 4, consistenza mq 52,00, superficie catastale mq 66, rendita catastale € 212,16 .  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.
- c) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n° 16 di Via Mazzini identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 3 , categoria C/2 , classe 5, consistenza mq 70,00, superficie catastale mq 87, rendita catastale € 169,91.  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.

B) da un edificio di antica costruzione costituito da

- d) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo con accesso dalla corte a comune, s.n.c , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 504 , categoria A/2 , classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 94, rendita catastale € 309,87  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.
- e) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dalla corte a comune , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 502 , categoria C/2 , classe 4, consistenza mq 40,00, superficie catastale mq 50, rendita catastale € 80,57.  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.
- f) unità immobiliare adibita a magazzini posta al piano terra con accesso dalla corte a comune , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 503 , categoria C/2 , classe 3, consistenza mq 25,00, superficie catastale mq 34, rendita catastale € 41,32.  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.

In relazione ai due fabbricati sopra descritti si precisa che , dall'elaborato planimetrico , risulta quale "bene comune non censibile" il resede pertinenziale rappresentato al foglio di mappa 30 dalla particella 148 subalterno 500 a servizio dei subalterni 2,3,4,502, 503 e 504 della medesima particella di detto foglio e quindi alle unità immobiliari qui sopra descritte ai punti a),b),c),d),e) ed f).

- g) unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra con accesso dalla corte a comune e circondata da ampio resede , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 149 , categoria C/2 , classe 3, consistenza mq 16,00, superficie catastale mq 68 rendita catastale € 26,44 .  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.



- C) da porzioni di terreno situato a nord- est dei fabbricati fino all'argine del Fiume Elsa e più precisamente da :
- h) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso sia dalla particella di cui al punto g) sia da quella al successivo punto i) identificata al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 613 , qualità seminativo arborato, classe 1 , superficie mq 25,00 , reddito dominicale € 0,17 , reddito agrario € 0,10 Confini : stessa proprietà per più lati [REDACTED] , s.s.a.
  - i) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla corte a comune dei fabbricati di cui ai punti a),b),c),d),e),f) identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 623 , qualità seminativo arborato, classe 1 , superficie mq 1.372,00 , reddito dominicale € 9,57 , reddito agrario € 5,31. Confini : stessa proprietà per più lati , [REDACTED] , s.s.a.
  - l) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla particella di cui al punto i) identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 626 , qualità seminativo arborato, , classe 1 , superficie mq 53,00 reddito dominicale € 0,37 reddito agrario € 0,21.Confini : stessa proprietà per più lati , [REDACTED] s.s.a.
  - m) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla particella di cui al punto i) identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 155 , qualità bosco misto , classe 1 , superficie mq 250,00 reddito dominicale € 0,26 reddito agrario € 0,08.Confini : stessa proprietà , [REDACTED] , s.s.a.

Si precisa che per tutti i beni la visura catastale allegata alla presente relazione non è aggiornata per quanto riguarda le quote di proprietà , in quanto indica ancora per il Sig. [REDACTED] le precedenti quote di proprietà pari a 7/12 per carenza di annotazione della successione in morte di [REDACTED] ( Atto giudiziario Rep. 607/2016 per accettazione espressa di eredità, emesso dal Tribunale di Firenze il 12/4/2016 e trascritto ai nn.3356/2323 ).

All'attualità i beni sopradescritti risultano di proprietà di

I beni pervengono all' intestatario in forza di :

Atto Notaio [REDACTED] , Castelfiorentino Repertorio n. 1740 del 31/01/1970 , registrato a Castelfiorentino Volume: 87 n. 193 del 17/02/1970 "Voltura n. 3170 in atti dal 26/01/1971 ; trascritto a Volterra il 23/02/1970 ai nn.984/692-780 .

Denuncia di successione nei passaggi per causa di morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduto il 30/6/1990, registrata a Empoli Vol. 625 n. 36 del 13/12/1990 , trascritta a Volterra ai nn.4566/3210.

Per i beni sopra elencati non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] mentre relativamente alla sola particella 149 del F.30, in forza di Atto di permuta del 21/07/2000 Notaio [REDACTED] ,Castelfiorentino Repertorio 22834 e risulta anche l' "Accettazione tacita di eredita" trascritto a Volterra il 03/08/2000 ai nn 3719 /5769

Il pignoramento del 2012 colpiva la sola quota di proprietà del [REDACTED] allora corrispondente a 7/12 .



Il pignoramento del 2016 colpisce l'intera proprietà a seguito della morte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] proprietaria per 4/12 deceduta il 17/5/2014 e Denuncia di successione registrata ad Empoli il 7/10/2014 n 1359/9990/14 trascritta a Volterra il 17/12/2014 ai nn.7742/5615 , con la quale tutti i 4/12 di proprietà venivano devoluti a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted], già proprietaria per 1/12 . Il Sig. [redacted] rinunciava all'eredità con atto Notaio [redacted] di Firenze del 3/6/2014 Rep.936 racc.693 registrato a Firenze 2 il 5/6/2014 n°4425 serie it. Poichè la Sig.ra [redacted] è deceduta il 24/6/2015 la quota di 5/12 perviene in successione al [redacted] con Atto giudiziario Rep. 607/2016 per accettazione espressa di eredità, emesso dal Tribunale di Firenze il 12/4/2016 e trascritto ai nn.3356/2323.

I beni descritti corrispondono alla documentazione in atti e al pignoramento depositato in Cancelleria .

- 2) **I beni oggetto della procedura** si trovano in una frazione del Comune di Gambassi Terme denominata Badia a Ceteto , zona della prima periferia , in pianura , vicino al Fiume Elsa , caratterizzata da scarsa presenza di servizi e di esercizi commerciali e dalla presenza di un fabbricato industriale a confine ; sono localizzati lungo la Via Provinciale che conduce a Certaldo , in buona posizione rispetto alle principali infrastrutture .

Le unità immobiliari fanno parte di due fabbricati principali , di origine rurale :  
un fabbricato (A) con civile abitazione e sottostanti locali , per la lavorazione dei prodotti agricoli , che ancora conservano la loro originaria struttura ( volte e attrezzature )  
un fabbricato (B) che mostra chiaramente la sua origine di annesso rurale ( fienile ) data la conservazione delle caratteristiche aperture , ad oggi ristrutturato , con civile abitazione e sottostante locale adibito a magazzino e sul retro un addossato con due locali adibiti a depositi . Edifici , ambedue, con struttura in muratura tradizionale , solai in putrelle e laterizio, coperture con struttura lignea e manto in laterizio .

I fabbricati hanno accesso direttamente dalla Via Mazzini tramite un tratto di strada privata che passando di fronte al fabbricato A giunge ad uno slargo di dimensioni tali da poter essere utilizzato come parcheggio e raggiunge il fabbricato B . Tale area risulta essere a comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono i due fabbricati principali e caratterizzata dalla presenza di un antico pozzo .

Esiste poi un piccolo edificio in legno ad uso di deposito , posto al centro di un ampio resede circostante con accesso dalla corte a comune , anche se su Via Mazzini , anche se ancora non aperto, è ben riconoscibile un passaggio carrabile che dà accesso , tramite un tratto di vialetto in ghiaia, alle stesse parti a comune e al deposito sopra indicato

I terreni situati sul fondo del lotto sono pianeggianti e in parte coltivati ad orto .

Di seguito si indicano tutte le unità immobiliari ed i terreni facenti parte del complesso con una descrizione dettagliata :

- a) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo, con accesso dal portone a piano terra al n° 14 di Via Mazzini e costituita :  
a piano terra da ingresso e vano scale , al piano primo da ingresso , cinque vani , cucina , ripostiglio e bagno . Il vano scale prosegue per una rampa fino ad un pianerottolo dove è posizionata la caldaia e dal quale , tramite scala retrattile si accede ad un sottotetto .  
L'appartamento ha rifiniture di tipo commerciale ,pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica , infissi interni ed esterni in legno con persiane , è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa. E' in buone condizioni di manutenzione .
- b) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal portone a piano terra al n° 12 , e costituita da due ampi vani oltre a piccolo w.c. Conserva ancora la caratteristica tipologia della costruzione originaria con muratura intonacata e volte in mattoni . I pavimenti sono in battuto di cemento , gli infissi in ferro, è dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento .E' in mediocri condizioni di manutenzione .



- c) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n° 16 e costituita da tre ampi vani comunicanti .Conserva ancora la caratteristica tipologia della costruzione originaria con muratura intonacata e volte in mattoni . I pavimenti sono in battuto di cemento , gli infissi in ferro, dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento . E' in mediocri condizioni di manutenzione .
- d) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo con accesso dalla corte a comune, s.n.c , costituita a piano terra da un vano e da un bagno, al piano primo da ingresso soggiorno con angolo cottura, ripostiglio , disimpegno, camera e bagno .Ristrutturata di recente ha pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica , infissi interni ed esterni in legno con persiane , è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale . E' in ottime condizioni di manutenzione .
- e) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dalla corte a comune ,collegata con una porta interna all'unità di cui al punto d) e costituita da un ampio vano con grande infisso in legno , pavimenti in gres porcellanato . Dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento .E' in ottime condizioni di manutenzione .
- f) unità immobiliare adibita a depositi posta al piano terra con accesso dalla corte a comune . Trattasi di una costruzione addossata al retro del fabbricato B e costituita da due piccoli locali separati , quello posto a destra per chi guardi la facciata con accesso dalla porta posta di fronte e quello a sinistra da un portone più grande posto sul lato del fabbricato. La muratura all'interno è intonacata , i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in ferro . Dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento . E' in buone condizione di manutenzione.
- g) unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra con accesso dalla corte a comune e da una apertura carrabile sulla Via Mazzini ( non utilizzata ), è costituita da una casetta in legno del tipo commerciale prefabbricata di una superficie di circa mq 16,00 circondata da ampio resede di circa mq 450 .
- h) porzione di terreno agricolo posto sul retro dei fabbricati sopra indicati , con accesso sia dalla particella di cui al punto g) sia da quella al successivo punto i) , pianeggiante coltivato ad orto della superficie di mq 25,00
- i) porzione di terreno agricolo con accesso dalla corte a comune dei fabbricati sopra descritti, pianeggiante coltivato ad orto della superficie di mq 1.372,00
- l) porzione di terreno agricolo con accesso dal terreno di cui al punto i) pianeggiante coltivato ad orto della superficie di mq 53,00
- m) porzione di terreno agricolo con accesso dal terreno di cui al punto i) in leggera pendenza , a bosco, confinante a nord con l'argine del Fiume Elsa della superficie di mq 250,00

3) Quanto all'occupazione , i beni risultano :

- l'appartamento per civile abitazione del fabbricato A , identificato al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 2 , categoria A/3 e l'unità immobiliare adibita a magazzino identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 4 , categoria C/3 , risultano locatate con contratto di locazione del 20/1/2016 registrato a Siena il 21/1/2016 al n° 175 serie 3T con durata di 3 anni + 2 quindi valido fino al 2021 e ad un canone di locazione di € 600,00 mensili .



- l'appartamento posto al piano terra e primo del fabbricato B, risulta occupato dal proprietario;
  - gli altri beni risultano nella disponibilità del proprietario.
- 4) Non si riscontrano oneri o formalità di cui al punto del Quesito .
- 5) Alla verifica eseguita dal CTU si riscontrano le seguenti formalità :

ELENCO DELLE FORMALITA' trascritte presso l'Ufficio Provinciale di Volterra gravanti sui beni che ricadono nella procedura elencati e identificati catastalmente al punto 1)

Trascrizione a favore e contro del 3/8/2000 Reg.Part.3718 Reg.Gen.5768  
 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Rep. 22834 del 21/7/2000  
 Permuta

Trascrizione a favore del 3/8/2000 Reg.Part.3719 Reg.Gen.5769  
 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Rep. 22834 del 21/7/2000  
 Accettazione tacita di eredità

Trascrizione a favore del 3/8/2000 Reg.Part.3720 Reg.Gen.5770  
 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Rep. 22834 del 21/7/2000  
 Rinunzia a servitù ( diritto di passo a favore dei terreni F.30 p.lle 148 e 623 di proprietà [redacted] e contro la confinante [redacted] )

Trascrizione a favore del 3/8/2000 Reg.Part.3721 Reg.Gen.5771  
 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Rep. 22834 del 21/7/2000  
 Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Iscrizione contro del 3/2/2012 Reg.Part.105 Reg.Gen.927  
 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1185/2012 del 1/2/2012  
 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Trascrizione contro del 22/11/2012 Reg.Part.5617 Reg.Gen.7962  
 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 11627/2012 del 6/9/2012  
 Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili  
 In favore di [redacted] C.F. [redacted]  
 sulla quota di proprietà pari a 7/12 del [redacted] dei beni immobili  
 posti in Comune di Gambassi Terme

Trascrizione a favore del 04/05/2016 Reg . Part . 2323 Reg.Gen. 3356  
 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 607/2016 del 12/4/2016  
 Atto per causa di morte Accettazione espressa di eredità

Trascrizione contro del 29/11/2016 Reg.Part.6607 Reg.Gen.9243  
 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 14038/2016 del 31/10/2016  
 Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili  
 In favore di [redacted] C.F. [redacted]  
 sulla quota di proprietà pari a 1/1 [redacted] dei beni immobili  
 posti in Comune di Gambassi Terme

- 6) I beni risultano edificati in data antecedente al 1/9/1967 .  
 Il fabbricato che comprende le unità immobiliari indicate ai punti a),b) e c) risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e i beni che lo costituiscono urbanisticamente e catastalmente conformi .



Il fabbricato che comprende le unità immobiliari di cui ai punti d),e) ed f) risulta essere stato recentemente trasformato da annesso rurale a civile abitazione e magazzini , in forza di Concessione Edilizia 67/99 rilasciata dal Comune di Gambassi in data 18/9/1999 e successiva Variante in c.o. Autorizzazione Edilizia n° 22/2003 rilasciata dal Comune di Gambassi il 27/5/2003. Risulta depositato Certificato di abitabilità in data 22/9/2003. Successivamente risulta Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. 6875 del 7/7/2006 ( Pratica edilizia n° 159 del 2006), per la realizzazione di un tettino a sbalzo sulla facciata laterale del fabbricato .

Per rilevate modifiche interne è stato necessario aggiornare la planimetria catastale relativa alla civile abitazione indicata al punto d) e al magazzino indicato al punto e) . Tali modifiche consistono nella realizzazione di un bagno al piano terra dell'unità immobiliare per civile abitazione e di una porta di comunicazione a piano terra fra la civile abitazione e magazzino.

Da un punto di vista urbanistico le modifiche riscontrate sono sanabili con una Attività Libera in Sanatoria ai sensi art. 80 comma 2 lett a) della L.R.1/2005 che comporta il pagamento di una sanzione di € 258,00 oltre a spese tecniche per circa € 1.200,00 per un totale di circa € 1.500,00.

All'attualità le unità immobiliari risultano catastalmente conformi .

Relativamente alla casetta prefabbricata in legno indicata al punto g) , essa risulta legittimata dalla Autorizzazione Edilizia n° 22 rilasciata dal Comune di Gambassi in data 23/5/2002 per " Sostituzione di un manufatto in lamiera con uno in legno " e successiva Variante in c.o. Autorizzazione Edilizia n° 61 rilasciata dal Comune di Gambassi in data 12/12/2003 e risulta urbanisticamente e catastalmente conforme .

Tutti i beni immobili ricadono, in base al PRG vigente , in zona B0 di completamento e sono soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99. I terreni sono inseriti in zona BP produttiva di completamento .

7) Per la valutazione dell'immobile il CTU ha utilizzato i seguenti criteri di stima :

- la valutazione viene aggiornata alla data della presente perizia
- il criterio adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato e relativo valore venale degli immobili sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia nel secondo semestre 2018 , sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata
- la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni generali delle unità immobiliari e dei terreni ( ubicazione, epoca di costruzione, stato di manutenzione, accessibilità , dimensioni , esposizione, accessori e pertinenze ) per decurtare o incrementare il valore medio in rapporto a questi elementi
- la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni di occupazione dei beni

Tenuto conto delle considerazioni generali e particolari dei beni oggetto della procedura i parametri per la stima sono i seguenti :

superficie " commerciale " intesa come la superficie al lordo dei muri interni esterni ottenuta moltiplicando le superfici dei vani per i coefficienti



1,00 per la superficie dei locali con destinazione principale ( residenziale, magazzini e depositi )  
0,25 per la superficie delle terrazze ,  
1,00 per la superficie catastale dei terreni

Dalle risultati delle indagini effettuate viste tutte le caratteristiche del bene e le condizioni del mercato all'attualità , il CTU ritiene che i beni immobili possano essere stimati in

€ 1.100,00 / mq	per la superficie ad uso civile abitazione
€ 1.300,00 / mq	per la superficie ad uso civile abitazione recentemente ristrutturata
€ 500,00 / mq	per la superficie ad uso magazzini e depositi
€ 700,00 / mq	per la superficie ad uso magazzini e depositi recentemente ristrutturati
€ 10,00/mq	per la superficie dei terreni pianeggianti coltivati ad orto
€ 5,00/mq	per la superficie dei terreni a bosco

Il compendio pignorato , pur essendo composto da più unità immobiliari , presenta notevoli difficoltà per la suddivisione in più lotti

Premesso che i terreni devono necessariamente essere accorpate in un unico lotto in quanto non hanno accesso autonomo e sono tutti di passaggio fra loro fino all'argine del fiume Elsa , risulta evidentemente difficile creare lotti omogenei che preservino le caratteristiche del complesso nella situazione odierna ed in particolare in relazione alla necessità di mantenere un equilibrio fra immobili e terreno .

Il CTU ritiene quindi di confermare il LOTTO UNICO comprendente tutti i beni oggetto della procedura per la quota 1/1 di piena proprietà:

- a) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo, con accesso dal n° 14 di Via Mazzini  
La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
appartamento mq. 191,60 pari a 1 per un totale di mq. 191,60 ;  
Superficie commerciale totale mq 191,60  
VALORE DI STIMA MQ 191,60 x € 1.100,00 = € 210.760,00
- b) unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra , con accesso dal n° 12 di Via Mazzini  
La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
magazzino mq. 60,80 pari a 1 per un totale di mq. 60,80 ;  
Superficie commerciale totale mq 60,80  
VALORE DI STIMA MQ 60,80 x € 500,00 = € 30.400,00
- c) unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra , con accesso dal n° 16 di Via Mazzini  
La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
magazzino mq. 81,00 pari a 1 per un totale di mq. 81,00 ;  
Superficie commerciale totale mq 81,00  
VALORE DI STIMA MQ 81,00 x € 500,00 = € 40.500,00
- d) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo, con accesso dalla corte a comune e dotata di scala esterna per l'accesso al piano primo  
La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
appartamento mq. 79,00 pari a 1 per un totale di mq. 79,00 ;  
locali piano terra mq 27,50 pari a 0,60 per un totale di mq. 16,50  
terrazza piano 1° mq 3,40 pari a 0,25 per un totale di mq 0,84  
Superficie commerciale totale mq 96,34 arr. a 96,00  
MQ 96,00 x € 1.300,00 = € 124.800,00  
detratte le spese di cui al capitolo 6) pari a € 1.500,00  
VALORE DI STIMA € 123.300,00



- e) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra dell'immobile di cui al punto d) con accesso dalla corte a comune  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 magazzino mq. 52,00 pari a 1 per un totale di mq. 52,00 ;  
 Superficie commerciale totale mq 52,00  
 VALORE DI STIMA MQ 52,00 x € 700,00 = € 36.400,00
- f) unità immobiliare adibita a depositi posta al piano terra dell'immobile di cui al punto d) con accesso dalla corte a comune ,  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 depositi mq. 30,00 pari a 1 per un totale di mq. 30,00 ;  
 Superficie commerciale totale mq 30,00  
 VALORE DI STIMA MQ 30,00 x € 700,00 = € 21.000,00
- g) unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra con accesso dalla corte a comune e circondata da ampio resede incluso nella valutazione ,  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 depositi mq. 16,00 pari a 1 per un totale di mq. 16,00  
 Superficie commerciale totale mq 16,00  
 VALORE DI STIMA MQ 16,00 x € 700,00 = € 11.200,00
- h) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso sia dalla particella di cui al punto g) sia da quella al successivo punto i)  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 Superficie commerciale totale mq 25,00  
 VALORE DI STIMA MQ 25,00 x € 10,00 = € 250,00
- i) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla corte a comune dei fabbricati di cui ai punti a,b,c,d,e,f  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 Superficie commerciale totale mq 1.372,00  
 VALORE DI STIMA MQ 1.372,00 x € 10,00 = € 13.720,00
- l) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla particella di cui al punto i)  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 Superficie commerciale totale mq 53,00  
 VALORE DI STIMA MQ 53,00 x € 10,00 = € 530,00
- m) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla particella di cui al punto i)  
 La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :  
 Superficie commerciale totale mq 250,00  
 VALORE DI STIMA MQ 250,00 x € 5,00 = € 1.250,00

9) Poichè il venditore è un privato l'atto di compravendita sarà soggetto ad imposta di Registro

10) Le attestazioni di Prestazione Energetica allegata alla relazione del 2012 sono tuttora valide.



## 11) RIEPILOGO : FORMAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO UNICO costituito dalla quota di piena proprietà

di unità immobiliari per civile abitazione, magazzini, depositi, terreni posti in Comune di Gambassi Terme (Firenze) loc. Badia a Cerreto, Via Mazzini. Più precisamente:

- a) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo, con accesso dal n° 14 di Via Mazzini, identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7, rendita catastale € 632,66.  
Confini: stessa proprietà per più lati s.s.a.  
L'appartamento è costituito: a piano terra da ingresso e vano scale, al piano primo da ingresso, cinque vani, cucina, ripostiglio e bagno. Il vano scale prosegue per una rampa fino ad un pianerottolo dove è posizionata la caldaia e dal quale, tramite scala retrattile si accede ad un sottotetto. L'appartamento ha rifiniture di tipo commerciale, pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica, infissi interni ed esterni in legno con persiane, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa. E' in buone condizioni di manutenzione.  
Locato.  
VALORE DI STIMA € 210.760,00
- b) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n° 12 di Via Mazzini, identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 4, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 52,00, rendita catastale € 212,16. Confini: stessa proprietà per più lati s.s.a. E' costituita da due ampi vani oltre a piccolo w.c. Conserva ancora la caratteristica tipologia della costruzione originaria con muratura intonacata e volte in mattoni. I pavimenti sono in battuto di cemento, gli infissi in ferro, è dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento. E' in mediocri condizioni di manutenzione.  
Locato.  
VALORE DI STIMA € 30.400,00
- c) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n° 16 di Via Mazzini, identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 70,00, rendita catastale € 169,91. Confini: stessa proprietà per più lati s.s.a. E' costituita da tre ampi vani comunicanti. Conserva ancora la caratteristica tipologia della costruzione originaria con muratura intonacata e volte in mattoni. I pavimenti sono in battuto di cemento, gli infissi in ferro, dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento. E' in mediocri condizioni di manutenzione.  
Libera.  
VALORE DI STIMA € 40.500,00
- d) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo con accesso dalla corte comune, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 504, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, rendita catastale € 309,87  
Confini: stessa proprietà per più lati s.s.a.  
E' costituita a piano terra da un vano e da un bagno, al piano primo da ingresso soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno. Ristrutturata di recente ha pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con persiane, dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale.  
E' in ottime condizioni di manutenzione.  
Libera.  
VALORE DI STIMA € 123.300,00



e) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dalla corte a comune , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 502 , categoria C/2 , classe 4, consistenza mq 40,00, rendita catastale € 80,57.  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.  
E' collegata con una porta interna all'unità di cui al punto precedente ed è costituita da un ampio vano con grande infisso in legno , pavimenti in gres porcellanato . Dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento .  
E' in ottime condizioni di manutenzione .  
Libera.  
VALORE DI STIMA € 36 400,00

f) unità immobiliare adibita a magazzini posta al piano terra con accesso dalla corte a comune , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 148 sub 503 , categoria C/2 , classe 3, consistenza mq 25,00, rendita catastale € 41,32.  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.  
Trattasi di una costruzione costituita da due piccoli locali separati , quello posto a destra per chi guardi la facciata con accesso dalla porta posta di fronte e quello a sinistra da un portone più grande posto sul lato del fabbricato. La muratura all'interno è intonacata , i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in ferro . Dotata di impianto elettrico ma priva di impianto di riscaldamento . E' in buone condizione di manutenzione.  
Libera.  
VALORE DI STIMA € 21 000,00

Viene trasferito , insieme alle unità immobiliari sopra descritte anche il resede pertinenziale rappresentato al foglio di mappa 30 dalla particella 148 subalterno 500 bene comune non censibile a servizio dei subalterni 2,3,4,502, 503 e 504 della medesima particella di detto foglio e quindi alle unità immobiliari indicate ai punti a),b),c),d),e) ed f).

g) unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra con accesso dalla corte a comune e circondata da ampio resede , identificata al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 149 , categoria C/2 , classe 3, consistenza mq 16,00, rendita catastale € 26,44 .  
Confini : stessa proprietà per più lati s.s.a.  
E' costituita da una casetta in legno del tipo commerciale prefabbricata di una superficie di circa mq 16,00 circondata da ampio resede di circa mq 450 .  
Libera.  
VALORE DI STIMA € 11.200,00

h) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 613 , qualità seminativo arborato, classe 1 , superficie mq 25,00 , reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,10  
Confini : stessa proprietà per più lati , [REDACTED] , s.s.a.  
E' posto sul retro dei fabbricati sopra indicati , con accesso sia dalla particella di cui al punto g) sia da quella al successivo punto i)  
è pianeggiante ,coltivato ad orto  
VALORE DI STIMA € 250,00

i) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 623 , qualità seminativo arborato, classe 1 , superficie mq 1.372,00 , reddito dominicale € 9,57 , reddito agrario € 5,31. Confini : stessa proprietà per più lati , [REDACTED] , s.s.a.  
Ha accesso dalla corte a comune dei beni di cui ai punti a),b),c),d)e) ed f) , pianeggiante , coltivato ad orto della superficie di mq 1.372,00  
VALORE DI STIMA MQ 1.372,00 x € 10,00 = € 13.720,00



- l) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme con accesso dalla particella 623 di cui al punto 9) identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 626 , qualità seminativo arborato, , classe 1 , superficie mq 53,00 reddito dominicale € 0,37 reddito agrario € 0,21.Confini : stessa proprietà per più lati , s.s.a.  
porzione di terreno agricolo con accesso dal terreno di cui al punto i)  
pianeggiante coltivato ad orto della superficie di mq 53,00  
VALORE DI STIMA MQ 53,00 x € 10,00 = € 530,00
- m) porzione di terreno agricolo posto in Comune di Gambassi Terme identificato al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di mappa 30 dalla particella 155 , qualità bosco misto , classe 1 , superficie mq 250,00 reddito dominicale € 0,26 reddito agrario € 0,08.  
Confini : stessa proprietà , [REDACTED] , s.s.a.  
Ha accesso dal terreno di cui al punto i) in leggera pendenza , con piante, confinante a nord con l'argine del Fiume Elsa della superficie di mq 250,00  
VALORE DI STIMA MQ 250,00 x € 5,00 = € 1.250,00

**Per un valore totale stimato di**

**€ 489.310,00**

Firenze, 22 settembre 2019

In fede  
il CTU

Arch. Gianna Briganti

**ALLEGATI :**

Documentazione catastale aggiornata  
Ispezione ipotecaria aggiornata  
Relazione epurata  
Documentazione catastale aggiornata epurata  
Ispezione ipotecaria aggiornata epurata  
Contratto di locazione  
Contratto di locazione epurato  
Ricevute invio alle parti .  
Scheda aggiornata .

