

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare nr. 474/2016 - Ruolo Gen. Esecuzioni.-

Rinvio: 19/06/2018 ore 12,20

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Laura D'Amelio

C.T.U. Arch. CHIARELLO Enzo

.....

Premesso

-che il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Laura D'Amelio nominava, in data 16/08/2017, il sottoscritto Dott. Enzo Chiarello, XXXXXXXXXXXXcon studio in Firenze Via Cimabue n°14/D rosso, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze, con il N° 3987 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare promosso da Banca MPS S.P.A. contro i Sig.ri debitori eseguiti, ponendo i seguenti quesiti, l'esperto provveda a:

Provveda a

- 1. **identificare** il/bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad*



- eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
 - 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - 4. fornire una sommaria **descrizione** dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*
 - 5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, 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. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.*



Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente.** ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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. 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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la



particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 11° (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 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.

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

Premesso che:

-il Giudice dell'Esecuzione ha concesso nel mandato al C.T.U. termine per la consegna della propria relazione almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza, del 19/06/2018 ore 12,20;

-il C.T.U. presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fissava un sopralluogo (vedi allegato n° 1) per il giorno 06/11/2017, ore 9,00 per i beni posti in Firenze via san Gallo n° 128 rosso e via Madonna della Tosse n° 4 rosso e per il giorno 07/11/2017 per i beni posti a Fucecchio. In data 06/11/2017 veniva rilevata (vedi allegato n° 2) la sola unità posta in via Madonna della Tosse n° 4/r effettuando anche riprese fotografiche (vedi allegata documentazione fotografica), in quanto per quella di via San Gallo n° 128/r, non essendo stato avvisato, l'affittuario non ci permetteva l'accesso, tale accesso è avvenuto solo in data 20/11/2017, con esecuzione di rilievo metrico (vedi allegato n°3) e rilievo fotografico (vedi allegata documentazione fotografica).

Per i beni posti in Fucecchio in data 07/11/2017 veniva rilevato l'unità immobiliare contraddistinta nel foglio 7, particella 202 sub 300 e venivano individuati i terreni (vedi allegato n°4) e fotografici (vedi allegata documentazione fotografica).

L'unità immobiliare contraddistinta nel foglio 7, particella 457 veniva rilevata solo in data 26/04/2018 (vedi allegato n°5) e fotografici (vedi allegata documentazione fotografica) in



quanto l'affittuaria è stata ricoverata in ospedale per parecchio tempo a causa di grave malattia.

Dopo l'effettuazione dei rilievi il C.T.U. ha compiuto vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Firenze e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio (FI) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze.

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento.

I beni di cui alla presente perizia sono di seguito evidenziati:

A) Beni posti in Comune di Firenze

- 1) Via Madonna della Tosse n° 4/r, censita al NCEU nel Foglio 77, particella 99 sub 1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 42, superficie catastale mq 47, rendita €. 2.607,28, dati derivati per variazione del 14/04/2016 prot. FI0052981 in atti dal 14/04/2016 aggiornamento planimetrico (n° 15538.1/2016); attualmente il bene risulta in Catasto intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Firenze il 23/01/1961 C.F. [REDACTED] (vedi allegato n° 6). L'unità immobiliare è pervenuta al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per atto notaio Nazario xxxxxxxxxxxxxxx in data 18/06/1981 rep. 17179, fascicolo 6274 (vedi allegato n° 7).
- 2) Via San Gallo n° 128/r censito al NCEU nel Foglio 160, particella 3 sub 5, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 22, rendita €. 705,58, dati derivati per variazione del 17/06/2014 prot. FI0099962 in atti dal 17/06/2014, codifica piano incoerente (n° 32765.1/2014, attualmente il bene risulta in Catasto intestato. per carenza di voltura, a xxxxxxxxxxxxxxx nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. [REDACTED] xxxxxxxxxxxxxxxx maritata xxxxi, nata a Livorno il 19/12/1930 C.F. [REDACTED] ed xxxxxxxxxxxxxxx, nato a Firenze il 03/06/1924 C.F. [REDACTED] (USUFRUTTO) deceduto il 30 maggio 1993 (vedi allegato n° 8).

B) Beni posti in Comune di Fucecchio

- 3) Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censita al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 202 sub 300, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 72, rendita €. 395,09, dati derivati per variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie (vedi allegato n° 9).



4) Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censiti al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 457, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale mq 117, rendita €. 526,79, dati derivati per variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie (vedi allegato n° 10).

5) Terreni contraddistinti al NCT(vedi allegato n° 11):

1. nel Foglio 7, particelle 162, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 1.580, reddito domenicale €. 3,26 agrario €. 2,45;
2. nel Foglio 7, particelle 163, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 2.730, reddito domenicale €. 9,87 agrario €. 8,46;
3. nel Foglio 7, particelle 167, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 1.600, reddito domenicale €. 3,31 agrario €. 2,48;
4. nel Foglio 7, particelle 168, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 1.890, reddito domenicale €. 3,90 agrario €. 2,93;
5. nel Foglio 7, particelle 193, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 1.800, reddito domenicale €. 1,49 agrario €. 0,28;
6. nel Foglio 7, particelle 194, qualità prato, classe 3, superficie mq. 1.220, reddito domenicale €. 1,07 agrario €. 0,63;
7. nel Foglio 7, particelle 196, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 970, reddito domenicale €. 0,80 agrario €. 0,15;
8. nel Foglio 7, particelle 197, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 520, reddito domenicale €. 0,43 agrario €. 0,08;
9. nel Foglio 7, particelle 198, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 1.200, reddito domenicale €. 2,48 agrario €. 2,17;
10. nel Foglio 7, particelle 209, qualità prato, classe 3, superficie mq. 2.090, reddito domenicale €. 1,83 agrario €. 1,08;
11. nel Foglio 7, particelle 210, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 2.080, reddito domenicale €. 1,72 agrario €. 0,32;
12. nel Foglio 7, particelle 211, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 1.380, reddito domenicale €. 4,99 agrario €. 4,28;
13. nel Foglio 7, particelle 213, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 630, reddito domenicale €. 2,28 agrario €. 1,95;



14. nel Foglio 7, particelle 214, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 1.730, reddito domenicale €. 0,71 agrario €. 0,27;
 15. nel Foglio 7, particelle 215, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 890, reddito domenicale €. 1,84 agrario €. 1,61;
 16. nel Foglio 7, particelle 216, qualità prato, classe 3, superficie mq. 910, reddito domenicale €. 0,80 agrario €. 0,47;
 17. nel Foglio 7, particelle 217, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 1.560, reddito domenicale €. 0,64 agrario €. 0,24;
 18. nel Foglio 7, particelle 218, qualità seminativo classe 3, superficie mq. 630, reddito domenicale €. 2,28 agrario €. 1,95;
 19. nel Foglio 7, particelle 221, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 1.960, reddito domenicale €. 7,09 agrario €. 6,07;
 20. nel Foglio 7, particelle 222, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 2.430, reddito domenicale €. 1,00 agrario €. 0,38;
 21. nel Foglio 7, particelle 295, qualità prato, classe 3, superficie mq. 760, reddito domenicale €. 0,67 agrario €.0,39;
 22. nel Foglio 7, particelle 460, qualità prato, classe 3, superficie mq. 480, reddito domenicale €. 0,42 agrario €. 0,25;
 23. nel Foglio 29, particelle 149, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 3.840, reddito domenicale €. 13,88 agrario €. 9,92;
 24. nel Foglio 29, particelle 246, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.620, reddito domenicale €. 5,86 agrario €. 4,18;
 25. nel Foglio 31, particelle 116, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 120, reddito domenicale €. 0,61 agrario €. 0,37;
- Per una superficie totale di 03.66.20, reddito domenicale €. 73,23, reddito agrario €. 53,36.
- Attualmente i beni ubicati nel comune di Fucecchio bene risultano in Catasto intestati a:
- XXXXXXXXXXXXX nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. [REDACTED]
- XXXXXXX nato a Firenze il 23/01/1961 C.F. [REDACTED] (vedi allegato n° 12).
- I Beni di cui sopra (tranne via Madonna della Tosse n° 4 r) sono pervenuti ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto pubblico del 25/10/1992, nota presentata con modello



unico in atti dal 23/11/2012 rogante notaio XXXXXXXX di Firenze, repertorio n° 36.571, registrato sede divisione a stralcio 13353.1/2012 (*vedi allegato n° 13*).

Corrispondenza con il pignoramento

I dati catastali sopra elencati corrispondono, per l'individuazione catastale, a quelli indicati nell'atto di pignoramento di riferimento promosso da MPS S.p.A.

Eventuali occupazioni.

Beni posti in Comune di Firenze

- 1) Unità immobiliare posta in via Madonna della Tosse n° 4/r Firenze in affitto alla società "XXXXXXXXXXXXX partita Iva XXX con contratto stipulato in data 01/02/2014 e registrato a Firenze Agenzia delle Entrate al n° 1862. Il contratto ha una durata di anni sei fino al 31/01/2020; tale contratto è rinnovabile tacitamente per altre sei anni (*vedi allegato n° 14*).
- 2) Unità immobiliare posta in via San Gallo n° 128/r al momento del sopralluogo il bene era occupato dalla ditta XXXXXXXX, con sede in Firenze via san Gallo 130/r, come da contratto stipulato in data 17/09/2004 con durata di anni 6. il contratto era stato firmato dalla XXXXXX madre del sig. XXXXXX (*vedi allegato n° 15*).

A seguito della consegna della chiavi alla ISVEG da parte del Sig. XXXXX legale rappresentante dell'antica XXXX., il locale risulta libero,

Beni posti in Comune di Fucecchio

- 3) Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censita al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 202 sub 300, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, al momento del sopralluogo risulta in affitto al sig. XXXXXXXX con atto del 15/02/2017 con durata di 12 mesi, XXXXXXXX nato a San Sebastiano Vesuviano (NA) il 21/07/1965 registrato il 03/03/2017 al n° 5718 serie 3T (*vedi allegato n° 16*).
- 4) Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censiti al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 457, l'unità immobiliare era occupata dalla XXXXXXXX nata a Palermo il 22/01/1966 come da contratto del 15/04/2014 e registrato a Firenze al n° 4421 serie 3T (*vedi allegato n° 17*).



- 5) I terreni, in stato di abbandono, sono in uso dei sig.ri XXXXXXXX, nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. MXXXXXX e XXXXXXX, nato a Firenze il 23/01/1961 C.F. [REDACTED]

A verificare l'esistenza di formalità.

Il C.T.U. da visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Firenze sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, che è completa per la ricostruzione storica dei passaggi di proprietà, precisa che sono presenti le seguenti formalità (*vedi allegato n° 18*):

Per i Beni posti a Fucecchio

- 1) Iscrizione di ipoteca legale nn.18.366/3929 in data 04/10/2010, per euro 18.223,86(diciottomiladuecentoventitre virgola ottantasei) , capitale euro 9.111,93 (novemilacentoundici virgola novantatre) a favore di Equitalia Cerit Spa", con sede in Firenze, codice Fiscale 05141390483, domicilio ipotecario eletto: Pisa, via Roma n° 41, a carico del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sull'indivisa quota di 1/3 della particella 457;
- 2) Ipoteca giudiziale nn° 13563/2085 in data 19 settembre 2014, per euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 520.090,53 (cinquecentoventimilanovanta virgola cinquantatre) a favore di " Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a, con sede in Siena, codice fiscale: 008840060526, domicilio ipotecario eletto c/o sede, piazza Salimbeni n° 3 - Siena, a carico dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
- 3) Ipoteca giudiziale nn° 15095/2365 in data 19 settembre 2014, per euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 105.396,88 (centocinquemilatrecentonovantasei virgola ottantotto) a favore di " Unipol Banca S.p.a, con sede in Bologna, codice fiscale: 03719580379, domicilio ipotecario eletto, propria sede in Bologna P.zza Costituzione n° 2 - Siena, a carico dei XXXXXXXXXXXX ;
- 4) Trascrizione nn° 17845/12122 in data 19 ottobre 2016, portante verbale di pignoramento di immobile a favore di " Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a, con sede in Siena, codice fiscale: 008840060526, domicilio ipotecario eletto c/o sede, piazza Salimbeni n° 3 - Siena, a carico dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

Per i Beni posti a Firenze



- 5) Ipoteca volontaria nn. 7573/1347 in data 15 febbraio 2007, per euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), a seguito di atto in data 12 febbraio 2007 n. 27974/13854 di repertorio dottor Roberto Romoli, Notaio in Firenze, a favore della "Credito Artigiano S.p.a.", con sede in Milano, codice fiscale: 00774500151, domicilio Ipotecario eletto: Milano, Piazza San Fedele n. 4, a carico del signor XXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, gravante sulla particella 99 sub. 1;
- 6) Ipoteca giudiziale nn. 24748/3993 in data 7 agosto 2014, per euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 520.090,53 (cinquecentoventimilanovanta virgola cinquantatré) a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526, domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. XXXXXXXX, Via Pisana n. 279, Firenze, a carico anche del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato, gravante anche sulla particella 99 sub. 1;
- 7) Ipoteca giudiziale nn. 31274/4918 in data 17 ottobre 2014, per euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 105.396,88 (centocinquemilatrecentonovantasei virgola ottantotto) a favore della "Unipol Banca Sip.a.", con sede in Bologna, codice fiscale: 03719580379, domicilio ipotecario eletto: propria sede in Bologna, P.zza Costituzione n. 2, a carico dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati (ciascuno per i propri diritti e quote), gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;
- 8) Trascrizione nn. 34403/23226 in data 21 settembre 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526, a carico dei signori XXXXXXXXXX;
- 9) Trascrizione nn. 5112/901 in data 09 febbraio 2017, ipoteca giudiziale, portante sentenza di condanna per rimborso spese processuali ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e martelli Mirco, con domicilio presso Avv. XXXXX viale Gramsci 42 Firenze, gravante sulle bene posto in via san gallo 128/r Firenze, a carico dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Spese condominiali

In merito ad eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., i



Sig.ri ██████████ hanno confermato con non vi sono amministratori condominiali per i fabbricati di cui fanno parte i loro beni, cosa confermata con l'indagine svolta con gli altri proprietari dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari, quindi non vi sono, alla data odierna, spese non pagate.

Situazione urbanistica.

Da accertamenti effettuati, il C.T.U. ha verificato che i beni hanno assunto l'attuale consistenza a seguito delle seguente pratiche edilizie:

Beni posti in Comune di Firenze

- 1) Unità immobiliare posta in via Madonna della Tosse n° 4/r Firenze Pratica edilizia n° 4120 del 09/10/1992, per lavori di modifiche come previste dall'art. 26 della legge n° 47 del 28/02/1985. Con tale pratica sono state realizzate tutte le opere che hanno trasformato l'unità immobiliare nell'attuale stato di consistenza, sia per le parti murarie sia per gli impianti (*vedi allegato n° 19*).
- 2) Unità immobiliare posta in via San Gallo n° 128/r non sono state trovate pratiche edilizie presso gli uffici del Comune di Firenze.

La planimetria depositata presso l'agenzia del Territorio di Firenze è datata 19/12/1939, rispetto a tale planimetria è stato realizzato un locale wc al piano terreno nel vano retrostante.

Per l'esecuzione del locale wc, andrà depositata la pratica con la rappresentazione dello stato legittimo dell'immobile e successiva presentazione della nuova planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

Il costo per tale pratica ha una sanzione di €. 516,00, diritti di segreteria per €. 103,00, presentazione di nuova planimetria all'Agenzia del Territorio con diritti di segreteria €. 50,00 oltre agli oneri per il professionista di €. 1.600,00 (compreso IVA e cassa di previdenza), con un costo totale di €. 2.269,00.

Beni posti in Comune di Fucecchio

- 3) Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censita al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 202 sub 300, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, Non sono state trovate pratiche edilizie presso il comune di Fucecchio e rispecchia la planimetria catastale



- 4) Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censiti al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 457(vedi allegato n° 21).

La consistenza dell'unità immobiliare è stata realizzata a seguito di concessione edilizia rilasciata in data 18/02/1989 n° 270/87.

A seguito del rilievo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie depositate in Comune di Fucecchio sono state riscontrate delle difformità che richiedevano la presentazione della pratica edilizia in comune e successiva presentazione della nuova planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

Le difformità riscontrate sono di seguito riportate:

1. piano terreno trasformazione del locale rimessa in cucina.

Per tale difformità andrà presentata una pratica edilizia a sanatoria.

Il costo per sanare gli abusi con deposito della Sanatoria Giurisprudenziale con una sanzione di €. 516,00, bolli €. 32,00 e diritti disegreteria per €. 320,00, presentazione di nuova planimetria all'Agenzia del Territorio oltre agli oneri per il professionista di €. 2.000,00 (compreso IVA e cassa di previdenza), con un costo totale di €. 2.868,00.

• **Terreni in Comune di Fucecchio**

Per i terreni è stato rilasciato in data 03/05/2018, dal Dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Fucecchio, il Certificato di destinazione Urbanistica (vedi allegato n°20) che individua in base al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n° 23 del 15/04/2009, pubblicato sul B.U.R.T. n° 28 del 15/07/2015 e con la Variante al Regolamento Urbanistico con Delibera C.C. n° 4 del 07/02/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n° 28 del 21/02/2018.

- 1) La destinazione urbanistica è la seguente:

Zona "E6"- Agricola della pianura settentrionale sulle particelle del foglio 7 ad eccezione di porzione delle particelle 209,215,216, 295 ricadente in zona residenziale "B8"-Edilizia minore.

Zona "E4"- Agricola collinare contigua alle aree boscate delle Cerbaie sulle particelle 2 del foglio 29 e del foglio 31 (vedi allegato n° 22).

Vincoli :

- Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n° 3267 e R.D. 16/05/1926 n° 1126 sulle particelle del foglio 29;



- Beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22/0172004 n° 42 sulle Particelle del foglio 7 con esclusione di porzione delle particelle 168,163,198,209,460,215,216,295 nonchè presenza del vincolo su porzione della particella 246 foglio 29;
- Rispetto stradale (Nuovo Codice della Strada-Strada locale) sulla particella 116 foglio 31 e su porzione delle particelle 149 e 246 del foglio 29;
- Ambito di rispetto di cui alla D.C.R.T. 21/06/1994 n° 230 sulla particella 116 foglio 31 e su porzione delle particelle 149 e 246 del foglio 29.

2) Piano Strutturale vigente:

U.T.O.E. 11 Cerbaie sulle particelle del foglio 7

U.T.O.E. 10 Torre-Massarella-Vedute sulle particelle del foglio 29 e 32.

Invarianti:

- Boschi sulle particelle del foglio 7 ad eccezione di porzione delle particelle 168,194,163,198,209,460,215,216 e 295;
- Coni visivi di pregio sulla particella 149 del foglio 29;
- Art. 11 PTCP Aree fragili del territorio aperto sulle particelle del foglio 29 e foglio 31;
- Art. 12 PTCP -Aree di protezione storico-ambientale su porzione della particella 246 del foglio 29;
- il reticolo idrografico su porzione delle particelle 193,221, 196, 218 foglio 7, su porzione della particella 149 del foglio 29 e su porzione della particella 116 foglio 31.

A indicare il valore degli immobili sia liberi sia occupati.

Il C.T.U. sulla base delle eque riflessioni contenute nel quesito, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato attuale degli immobili (considerando che sono state realizzate delle opere abusive di cui al piano terreno andrà presentato un progetto a Sanatoria Edilizia), dello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e passive, del prezzo reale di mercato oggi corrente nella zona, dei vincoli urbanistici cui il bene di cui trattasi è soggetto, della capacità di reddito e d'usufruità riguardo alla zona d'ubicazione, dello stato di rifinitura e di manutenzione dell'immobile stesso come sopra evidenziato e precisato, valuta sulla base di consultazione di riviste specializzate e tramite informazioni assunte in loco presso agenzie immobiliari e studi tecnici, stabilisce il valore più probabile al mq. L'elemento base è il prezzo al mq. applicato nelle compravendite eseguite recentemente nella zona per immobili aventi caratteristiche a quello oggetto di



perizia. Considerando l'ubicazione degli immobili oggetto di stima, le caratteristiche dell'area, la crisi esistente nella richiesta d'immobili, il rapporto Nomisma che stima per il mercato delle abitazioni tassi di variazioni dei prezzi in diminuzione si sta verificando quello che ormai da qualche tempo ci si attendeva: un'inversione del trend dei prezzi immobiliari che dal 1998 non avevano mai smesso di crescere, la stretta creditizia in atto sul mercato ha contribuito al verificarsi di questo scenario. Da un'indagine effettuata presso alcune agenzie di Fucecchio e San Miniato da controllo su quanto pubblicato sull'OMI secondo bimestre e dal Borsino Immobiliare, si registra un allungamento dei tempi di vendita, in calo la domanda, soprattutto nel segmento dell'investimento.

Per la stima dei beni immobili oggetto di C.T.U. è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili secondo dati certi.

Preliminarmente all'espressione dei valori di stima, nel presente paragrafo sono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare riferiti alla data Ottobre 2017 Aprile 2018, così come riportati in alcune pubblicazioni del settore ritenute maggiormente rappresentative, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima riguardante gli specifici immobili.

Avendo opportunamente considerato le medie del mercato nello specifico settore nell'area di ubicazione, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'andamento immobiliare e quelli ulteriori noti per esperienza professionale diretta e per le informazioni assunte sul posto, il sottoscritto conclude indicando nella misura di:

€. 1.250,00 al mq. per le unità immobiliari poste in Fucecchio.

€. 2.500,00 per il locale di via San Gallo 128 rosso.

€. 3.200,00 per il negozio posto in via Madonna della Tosse 4/r.

- 1) Unità immobiliare contraddistinta nel Comune di Firenze foglio di mappa 77, particella 99, sub 1, categoria C/1, classe 5

	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio	57,80	100%	57,80



Soppalco	19,90	10%, per un totale di	1,99
TOTALE Sup.			59,79

Superficie commerciale Costo al mq. Totale Euro
Mq. 59,80 3.200,00 191.360,00

- 2) Unità immobiliare contraddistinta nel Comune di Firenze foglio di mappa 160, particella 3, sub 5, categoria C/1, classe 8, via san Gallo n° 18/r

	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozi	35,75	100%	
Cantina	16,10	al 35%,	5,63
TOTALE Sup.			

Superficie commerciale Costo al mq. Totale Euro
Mq. 41,38 2.500,00 103.462,00

- 3) Unità immobiliare contraddistinta nel comune di Fucecchio nel foglio di mappa 7, particella 202, sub 300, categoria A/4, classe 5,

	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	78,40	100%	
Resede	92,00	i primi 25 mq. Sono stati considerati al 15%, il resto al 5 %, per un totale di	7,10
TOTALE Sup.			

Superficie commerciale Costo al mq. Totale Euro
Mq. 85,50 1.250,00 106.875,00

- 4) Unità immobiliare contraddistinta nel Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 7, particella 457, categoria A/4, classe 5,

	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	128,50	100%	
Loggia	38,00	i primi 25 mq. Sono stati considerati al 25%, il resto al 10%, per un totale di	7,55



Giardino	115,00	i primi 25 mq. Sono stati considerati al 15%, il resto al 5 %, per un totale di	8,25
TOTALE Sup.			

Superficie commerciale	Costo al mq.	Totale Euro
Mq. 143,80	1.250,00	179.750,00

5) Terreni contraddistinti:

	foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Rendita	
					ha	are	ca	Dominicale €.	Agrario €.
1	7	162	Seminativo arborato	4		15	80	3,26	2,45
2	7	163	Seminativo	3		27	30	9,87	8,46
3	7	167	Seminativo arborato	4		16	00	3,31	2,48
4	7	168	Seminativo arborato	4		18	90	3,90	2,93
5	7	193	Bosco ceduo	2		18	90	1,49	0,28
6	7	194	prato	3		12	20	1,07	0,63
7	7	196	Bosco ceduo	2		09	70	0,80	0,15
8	7	197	Bosco ceduo	2		05	20	0,43	0,08
9	7	198	Seminativo	4		12	00	2,48	2,17
10	7	209	prato	3		20	90	1,83	1,08
11	7	210	Bosco ceduo	2		20	80	1,72	0,32
12	7	211	Seminativo	3		13	80	4,99	4,28
13	7	213	Seminativo	3		06	30	2,28	1,95
14	7	214	Bosco alto	3		17	30	0,71	0,27
15	7	215	Seminativo	4		08	90	1,84	1,61
16	7	216	prato	3		09	10	0,80	0,47



17	7	217	Bosco alto	3		15	60	0,64	0,24	
18	7	218	Seminativo	3		06	30	2,28	1,95	
19	7	221	Seminativo	3		19	60	7,09	6,07	
20	7	222	Bosco alto	3		24	30	1,00	0,38	
21	7	295	prato	3		07	60	0,67	0,39	
22	7	460	prato	3		04	80	0,42	0,25	
23	29	149	Seminativo arborato	3		38	40	13,88	9,92	
24	29	246	Seminativo arborato	3		16	20	5,86	4,18	
25	31	116	Seminativo arborato	2		01	20	0,61	0,37	
		TOTALE				3	66	20	73,23	53,36

Per una superficie totale di ha 3, are 66 e ca 20, con Reddito Dominicale di €. 73,23 e reddito Agrario di €. 53,36.

Tipo Coltura	ha	are	ca
Bosco Ceduo		53	70
Bosco Alto		57	20
Prato		54	60
Seminativo Arborato	1	06	50
Seminativo		94	20
TOTALE	3	66	20

STIMA TERRENI

La formulazione della stima del valore di mercato dei terreni agricoli ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche;
- la comparazione dei terreni agricoli con altri ubicati in zona e dei quali siano noti i valori di mercato come da indagine svolte presso le agenzie immobiliari della zona.



Considerando le condizioni generali e particolari dei terreni, lo stato dei luoghi, tenendo conto dell'orientamento, del contesto urbanistico in cui si trovano i terreni, considerata la sua destinazione attuale e la sua vocazione che non consente trasformazioni particolari, valutando i riferimenti di mercato disponibili per i terreni agricoli e l'effettivo stato colturale dell'area di interesse ai fini della stima, ho ritenuto prendere come base i valori di stima desumibili dal B.U.R.T., riferiti alle consistenze, redatti dalla Commissione Provinciale Espropriazione della Provincia di Firenze. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente

praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Il valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

I V.A.M. sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)" ;
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Se si considerano i valori considerando che il Comune di Fucecchio ricade nella Regione Agraria n° 2 si ha:

Tipo Coltura	ha	are	ca	Prezzo €. / ha	Euro
Bosco Ceduo		53	70	4.348,00	2.334,88



Bosco Alto		57	20	9.535,00	5.454,02
Prato		54	60	10.626,00	5.801,79
Seminativo Arborato	1	06	50	15.282,00	16.275,33
Seminativo		94	20	19.783,00	18.635,59
TOTALE				TOTALE	48.501,61

Prezzo a base d'asta.

Per rispondere correttamente al quesito il C.T.U. ritiene opportuno proporre il prezzo base d'asta più conveniente.

Si ribadisce che la somma sopra riportata rappresenta il valore dei beni non occupati nella vendita dell'intera quota in una contrattazione libera, valore determinato tenendo conto anche dell'andamento delle compravendite sulla piazza del comune di Fucecchio; considerando che il negozio tra privati normalmente ha un'estensione contrattuale e una rateizzazione economica nel tempo mediamente di circa un anno, con prezzo erogato per circa il 70% al momento della stipulazione del rogito notarile, le clausole contrattuali (cancellazione ipoteche, etc.) nel negozio, tra privati sono oggetto di contrattazione contrariamente a quanto avviene per l'asta pubblica ove sono fissate con norme non derogabili.

Tutto ciò esposto e ponderato, considerando anche l'attuale consistenza il sottoscritto C.T.U. propone quale prezzo a base d'asta più conveniente per l'esito positivo della medesima di dover applicare una diminuzione del 15% sul valore di mercato ottenendo così un valore così evidenziato:

Lotto n° 1)

Unità immobiliare contraddistinta nel Comune di Firenze nel foglio di mappa 77, particella 99, sub 1, categoria C/1, classe 5

Valore a base d'asta € 191.360,00 - € 191.360,00 x 15% = € **162.656,00,**

Arrotondato ad € 162.500,00.

Lotto n° 2)

Unità immobiliare contraddistinta nel Comune di Firenze nel foglio di mappa 160, particella 3, sub 5, categoria C/1, classe 8, via san Gallo n° 128/r

Valore a base d'asta € 103.462,00 - € 103.462,00 x 15% = € **87.942,70,**

Arrotondato ad € 88.000,00.



Lotto n° 3)

Unità immobiliare contraddistinta nel comune di Fucecchio nel foglio di mappa 7, particella 202, sub 300, categoria A/4, classe 5,

Valore a base d'asta €. 106.875,00 - €. 106.875,0 x 15% = €. **90.843,75**,

Arrotondato ad €. 90.800,00.

Lotto n° 4)

Unità immobiliare contraddistinta nel Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 7, particella 457, categoria A/4, classe 5,

Valore a base d'asta €. 179.750,00 - €. 179.750,0 x 15% = €. **152.787,00**,

Arrotondato ad €. 152.500,00.

Lotto n° 5)

• Terreni

Valore a base d'asta €. **48.501,61** - €.**48.501,61**x 15% = €. 41.226,37.

Arrotondato a €. 41.200,00.

A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06

Dalle visure effettuate presso gli uffici edilizia privata del Comune di Fucecchio così come non risultano stati depositati certificati di Attestazione di Prestazione Energetica.

A indicare il regime impositivo della vendita.

Il C.T.U. precisa che si tratta di vendita non soggetta a IVA poiché i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono posseduti da persone fisiche.

Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.

Il C.T.U. riferisce che i beni oggetto del pignoramento costituiscono cinque lotti e più precisamente:

Lotto n° 1

Unità immobiliare posta in via Madonna della Tosse n° 4/r censita al NCEU nel Foglio 77, particella 99 sub 1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 42, superficie catastale mq 47, rendita €. 2.607,28, dati derivati per variazione del 14/04/2016 prot. FI0052981 in atti dal 14/04/2016 aggiornamento planimetrico (n° 15538.1/2016; attualmente il bene risulta in Catasto intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Valore a base d'asta €. 162.500,00(vedi allegato n° 23).

Lotto n° 2

Unità immobiliare posta in via San Gallo n° 128/r censito al NCEU nel Foglio 160, particella 3 sub 5, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 22, rendita € 705,58, dati derivati per variazione del 17/06/2014 prot. FI0099962 in atti dal 17/06/2014, codifica piano incoerente (n° 32765.1/2014;

attualmente il bene risulta in Catasto intestato a XXXXXXXXX nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. [REDACTED] XXXXXXXXXXXXX, nata a Livorno il XXXXXXXXXXXX C.F. [REDACTED] ed XXXXXXXXXXXX, nato a Firenze il 03/06/1924 C.F. [REDACTED] (USUFRUTTO) deceduto il 30 maggio 1993.

Valore a base d'asta €. 88.000,00 (vedi allegato n° 24).

Lotto n° 3

Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censita al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 202 sub 300, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 72, rendita € 395,09, dati derivati per variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

Attualmente il bene risulta in Catasto intestato a:

XXXXXXX nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. [REDACTED]

XXXXXXXXX nato a Firenze il 23/01/1961 C.F. [REDACTED]

Valore a base d'asta €. 90.800,00(vedi allegato n° 25).

Lotto n° 4

Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censiti al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 457, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale mq 117, rendita € 526,79, dati derivati per variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

Attualmente il bene risulta in Catasto intestato a:

XXXXXXXXXXX nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Firenze il 23/01/1961 C.F.

[REDACTED]

Valore a base d'asta €. 152.500,00(vedi allegato n° 26).



Lotto n° 5

Terreni contraddistinti al NCT:

nel Foglio 7: particelle 162, 163, 167, 168, 193, 194, 196, 197, 198, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 295, 460;

nel Foglio 29: particelle 149, 246

nel Foglio 31: particella 116.

Attualmente i terreni risultano in Catasto intestati a:

XXXXXX nato a Firenze il 27/02/1957 C.F. [REDACTED] XXXXXX nato a Firenze il 23/01/1961 C.F. [REDACTED]

Valore a base d'asta € 41.200,00(vedi allegato n° 27).

oooooooooooooooo

Il sottoscritto Arch. Enzo Chiarello con la presente relazione ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.-

Firenze li,03/05/2018

Il Consulente Tecnico di Ufficio.

Arch. Enzo Chiarello



Allegati:

1. lettera sopralluogo;
2. Elaborato grafico di rilievo alla data del 06/11/2017 in scala 1:100, unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 77, particella 99, sub 1;
3. Elaborato grafico di rilievo alla data del 06/11/2017 in scala 1:100, unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 160, particella 3, sub 5;
4. Elaborato grafico di rilievo alla data del 07/11/2017 in scala 1:100, unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 202 subalterno 300;
5. Elaborato grafico di rilievo alla data del 26/04/2018 in scala 1:100, unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 457;
6. Visura e planimetria catastale unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 77, particella 99, sub 1;
7. Atto di provenienza notaio [REDACTED];
8. Visura e planimetria catastale unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 160, particella 3, sub 5;
9. Visura e planimetria catastale unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 202 subalterno 300;
10. Visura e planimetria catastale unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 457;
11. Estratto mappa NCT Foglio 7: particelle 162, 163, 167, 168, 193, 194, 196, 197, 198, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 295, 460; Foglio 29: particelle 149, 246; Foglio 31: particella 116.
12. Visure NCT, Foglio 7: particelle 162, 163, 167, 168, 193, 194, 196, 197, 198, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 295, 460; Foglio 29: particelle 149, 246; Foglio 31: particella 116;
13. Atto XXXXXXXXXXXXX;
14. Contratto d'affitto, unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 77, particella 99, sub 1;
15. Contratto d'affitto, unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 160, particella 3, sub 5;
16. Contratto d'affitto, unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 202 subalterno 300;
17. Contratto d'affitto, unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 457;
18. Formalità;
19. Art. 26 Legge 47/85 unità immobiliare posta in Comune di Firenze, contraddistinta nel foglio 160, particella 3, sub 5;
20. Concessione edilizia n° 270/87 unità immobiliare posta in Comune di Fucecchio, contraddistinta nel foglio 7, particella 457;
21. Certificato di Destinazione Urbanistica terreni Fucecchio;
22. Tavole Regolamento urbanistico;
23. Lotto n° 1;
24. Lotto n° 2;
25. Lotto n° 3;



26. Lotto n° 4;
27. Lotto n° 5;
28. Attestazione di invio relazioni alle parti.

