

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Procedura Esecutiva n. 82/2020 R.G.
riunita al n. 107/2020 R.G.*

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

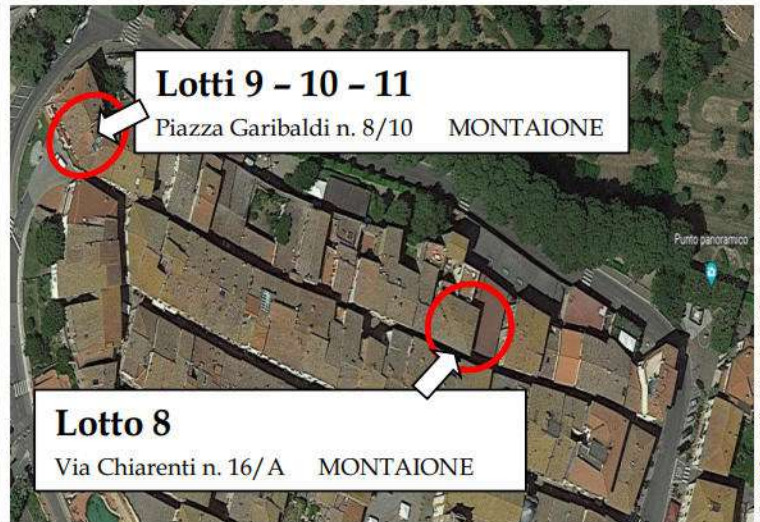
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura D'Amelio

PROSSIMA UDIENZA 16.02.2023



Lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

Via Bacci n. 3 - 5 - 7 - 9 CASTELFIORENTINO (FI)



Lotti 9 - 10 - 11

Piazza Garibaldi n. 8/10 MONTAIONE

Lotto 8

Via Chiarenti n. 16/A MONTAIONE

Empoli, 15.01.2023

IL CTU

Geom. Teresa Pepe



PREMESSA

La sottoscritta **Geometra Teresa PEPE**, con studio professionale in Empoli Via G. Giusti n° 6, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3761/12 e all'albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n° 6062, con ordinanza del 14.10.2020 nominata, dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura D'Amelio, CTU nella procedura esecutiva n. 82/2020 R.G., successivamente riunita alla 107/2020 R.G., dopo aver prestato il giuramento di rito ed eseguiti i necessari accertamenti rassegna la presente relazione in risposta ai quesiti posti dal Giudice.

Preme innanzitutto far presente che oltre ai beni immobili di cui si relazionerà in seguito, sono sottoposti a pignoramento immobiliare anche i seguenti immobili:

- a) Piena proprietà di locale ad uso teatro-discoteca posto in Comune di Castelfiorentino Via Mendel 9, individuato al catasto fabbricato fg. 69 p.la 174 categoria D/3;
- b) Piena proprietà di capannone ad uso sportivo posto in Comune di Castelfiorentino Via Mendel, individuato al catasto fabbricato fg. 69 p.la 225 categoria C/4;

In merito a questi ultimi immobili durante il sopralluogo eseguito in data 26.12.2020 è emerso che gli stessi risultavano già inseriti nell'asse fallimentare del fallimento della società [REDACTED] con curatore fallimentare nella persona della dott.ssa [REDACTED] e che risultavano già stimati dall'[REDACTED] CTU della procedura Fallimentare .

Ho provveduto ad informare il giudice dell'esecuzione di tale circostanza e con comunicazione di cancelleria del 20.01.2021 si autorizzava la ripresa delle operazioni peritali, interrotte causa emergenza Covid, limitatamente agli immobili non costituenti abitazione principale e con esclusione dei capannoni già valutati con perizia disposta in sede fallimentare autorizzando altresì il CTU a rivolgere istanza al giudice delegato per l'acquisizione della perizia di stima.

In data 22.07.2021 la sottoscritta ha presentato istanza al Giudice delegato del fallimento per acquisire tale perizia e la stessa mi è stata inviata, in seguito all'autorizzazione del Giudice, dalla curatrice fallimentare dott.ssa con comunicazione pec del 10.09.2021.



Si allega pertanto alla presente relazione la perizia redatta dall' [REDACTED] per gli immobili posti in Castelfiorentino Via Mendel. (cfr. allegato 2 – fascicolo comunicazioni e allegato 11 – perizia di stima relativa alla procedura fallimentare [REDACTED])

In data 16.11.2020 la sottoscritta ha inviato comunicazione dell'inizio operazioni peritali e dei sopralluoghi, a mezzo lettera raccomandata agli esecutati e a mezzo pec al legale del creditore procedente per i giorni:

- 24.11.2020 alle ore 9.30 per gli immobili in Castelfiorentino Via Bacci
- 26.11.2020 alle ore 9.30 per gli immobili in Castelfiorentino Via Mendel
- 01.12.2020 alle ore 9.30 per gli immobili in Montaione Via Chiarenti e Piazza Garibaldi

I sopralluoghi sono stati effettuati nelle date sopra indicate sempre con presenza del sig. [REDACTED] (esecutato) e degli incaricati dell'Isveg Sig. [REDACTED] [REDACTED] (24.11.2020) Sig. [REDACTED] (26.11.2020 e 01.12.2020) (cfr. allegato 2 – fascicolo comunicazioni e verbali di sopralluogo).

RISPOSTA AI QUESITI

Si procede di seguito a rispondere in dettaglio ai quesiti del giudice redigendo la relazione secondo il seguente indice generale.

INDICE GENERALE

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	pag. 3
2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO.....	Pag. 11
3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....	Pag. 12
4) DESCRIZIONE DEL BENE.....	Pag. 16
5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	pag. 37
6) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.....	pag. 39
7) FORMALITA' DA CANCELLARE	pag. 40
8) SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	pag. 44
9) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 44
10) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO.....	pag. 48
11) DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA.....	pag. 52
12) APPETIBILITA' DEL BENE.....	pag. 55
13) RIEPILOGO.....	pag. 55
14) ALLEGATI.....	pag. 64

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

"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;

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;

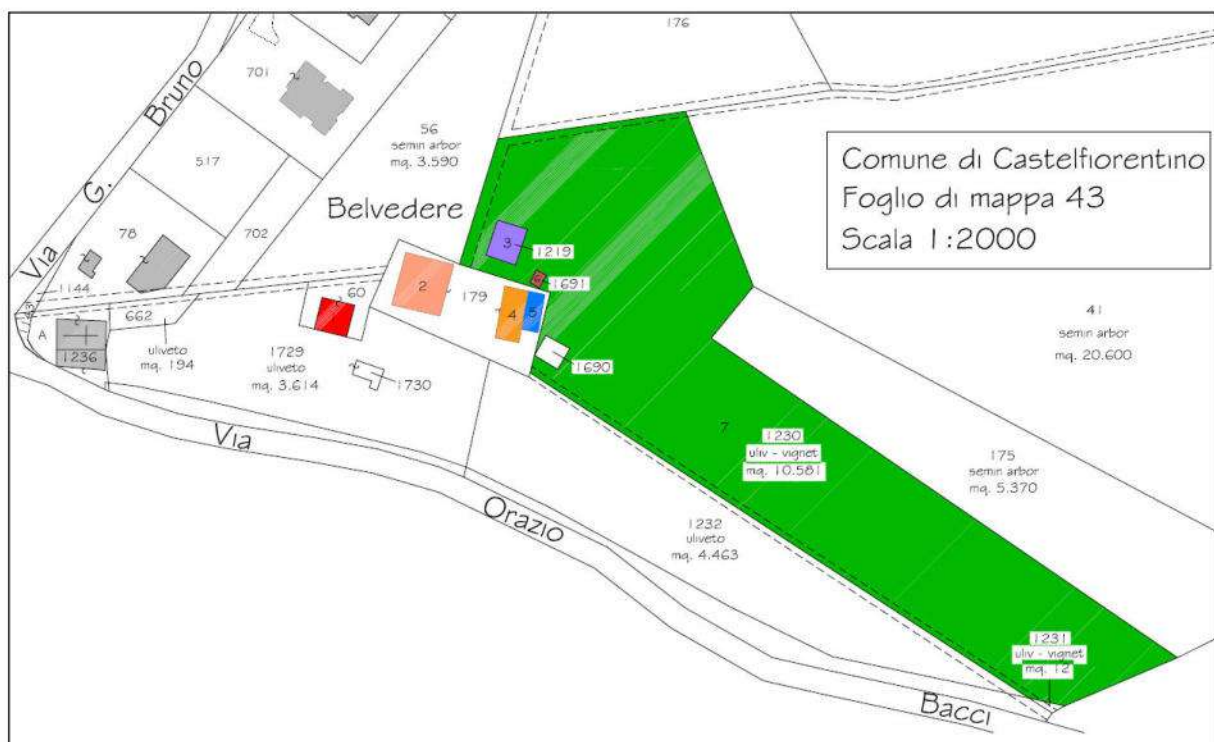
c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;



Avvisare il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'interessato catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedendo 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;

I beni immobili oggetto di pignoramento sono così identificati (per comodità si provvede già da ora a dividere i medesimi beni immobili in lotti omogenei):

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO – VIA BACCI



LOTTO N° 1

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di Castelfiorentino in Via Bacci n. 7, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (*cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 1*):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1	43	60			A/7	2	9 vani	Totale 210 m ² Totale escluse aree scoperte 210 m ²	€. 1.092,31

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale in atti presente alcune difformità rispetto allo stato di fatto (forometria delle aperture esterne) che dovranno essere comunque oggetto di attestazione di conformità come meglio specificato al successivo punto 9. Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale vengono valutate al successivo punto 9 insieme agli altri costi per la regolarizzazione urbanistica. CONFINI : P.lla 1729 su più lati, p.lla 179, s.s.a.

LOTTO N° 2

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di Castelfiorentino in Via Bacci n. 9, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (*cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 2*):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
2	43	179	1		A/7	4	15,5 vani	Totale 456 m ² Totale escluse aree scoperte 456 m ²	€. 2.561,63

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.



Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi anche se si evidenziano alcuni lievi modifiche nella disposizione delle aperture e pertanto si valuta la presentazione di nuova planimetria catastale.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale vengono valutate al successivo punto 9 insieme agli altri costi per la regolarizzazione urbanistica.

Si evidenzia infine che risultano a comune con altre unità immobiliari il seguente BCNC:

- Fg. 43 plla 179 sub. 3 BCNC (*resede a comune*) ai sub 1 - 4 - 500

CONFINI : P.lla 1729, p.lla 60, p.lla 56, parti a comune su più lati (p.lla 179 sub. 3 BCNC), s.s.a.

LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso abitativo rurale ubicata nel Comune di Castelfiorentino in Via Bacci n. 5, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (*cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 3*):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
3	43	1219			A/5	5	9,5 vani	Totale 212 m ² Totale escluse aree scoperte 212 m ²	€. 490,63

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che è stata effettuata una parziale verifica interna degli ambienti vista la precarietà statica della struttura.

CONFINI : P.lla 1230 su più lati, s.s.a.

LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso Laboratorio artigianale ed utilizzata di fatto come deposito ubicata nel Comune di Castelfiorentino in Via Bacci n. 3, censita al Nuovo Catasto



Edilizio Urbano, come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 4):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
4	43	179	500		C/3	4	187 m ²	Totale 220 m ²	€. 647,07

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale in atti presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto (inserimento di tramezzatura con porta di collegamento tra gli ambienti) che dovranno essere comunque oggetto di attestazione di conformità come meglio specificato al successivo punto 9.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale vengono valutate al successivo punto 9 insieme agli altri costi per la regolarizzazione urbanistica.

Si evidenzia infine che risultano a comune con altre unità immobiliari il seguente BCNC:

- Fg. 43 plla 179 sub. 3 BCNC (*resede a comune*) ai sub 1 - 4 - 500

CONFINI : P.Illa 1729, p.Illa 1230 su più lati, p.Illa 1232, parti a comune su più lati (p.Illa 179 sub. 3 BCNC), s.s.a.

LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso Magazzino rurale ubicata nel Comune di Castelfiorentino in Via Bacci n. snc, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 5):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
5	43	179	4		C/2	8	51 m ²	Totale 63 m ²	€. 266,03

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia infine che risultano a comune con altre unità immobiliari il seguente BCNC:

- Fg. 43 plla 179 sub. 3 BCNC (*resede a comune*) ai sub 1 - 4 - 500



CONFINI : P.Ila 1230 su più lati, parti a comune su più lati (p.Ila 179 sub. 3 BCNC), s.s.a.

LOTTO 6

Unità immobiliare ad uso Magazzino rurale ubicata nel Comune di Castelfiorentino in Via Bacci n. snc, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 6):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
6	43	1691			C/2	2	11 m ²	Totale 14 m ²	€. 21,59

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

Si precisa che di fatto si presenta come rudere in gran parte crollato ed è evidenziabile solo il parziale posizionamento delle murature esterne.

CONFINI : P.Ila 1230 su più lati, p.Ila 179, s.s.a.

LOTTO 7

Terreno agricolo su cui insiste parzialmente la strada di accesso che da Via Bacci porta al complesso edilizio denominato "Belvedere", ubicato nel Comune di Castelfiorentino, censito al Nuovo Catasto Terreni, come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 7):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	porz	classamento				
					Qualità	classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
7	43	1230			Uliv Vignet	1	1 ha 05 are 81 ca	€. 57,38	€. 43,72

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

CONFINI : P.Ila 176, p.Ila 41, p.Ila 56, p.Ila 1232, p.Ila 179, strada interna di accesso da Via Bacci, s.s.a.



IMMOBILE POSTO NEL COMUNE DI MONTAIONE – VIA CHIARENTI AI CIVICI 8/10

LOTTO N° 8

Unità immobiliare ad uso Negozio ubicata nel Comune di Montaione in Via Chiarenti n. 16/A, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (*cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 8*):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
8	57	131	500		C/1	5	130 m ²	Totale 162 m ²	€. 3.142,12

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Si precisa inoltre che risulta un'incongruenza nell'indicazione del piano indicato erroneamente come "7" invece che "P.T."

CONFINI : Detta Via Chiarenti, p.lla 129, p.lla 130, p.lla 133, s.s.a.

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI MONTAIONE – PIAZZA GARIBALDI

LOTTO N° 9

Unità immobiliare ad uso Magazzino ubicata nel Comune di Montaione in Piazza Garibaldi n. 8, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (*cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 9*):



lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
9	57	151	11		C/2	5	7 m ²	Totale 11 m2	€. 27,84

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

Si evidenzia che risulta ancora intestata a [REDACTED] la quota di 1/2 per carenza di Denuncia di successione di quest'ultima.

Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

CONFINI : Piazza Garibaldi, Via Chiarenti, vano scala condominiale, s.s.a.

LOTTO 10

Unità immobiliare ad uso Ufficio ubicata nel Comune di Montaione in Piazza Garibaldi n. 10, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 10):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
10	57	151	503		A/10	U	4 vani	Totale 69 m2	€. 1.477,07

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

Si evidenzia che risulta ancora intestata a [REDACTED] la quota di 1/2 per carenza di Denuncia di successione di quest'ultima.

Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

CONFINI : Piazza Garibaldi, Via Chiarenti, vano scala condominiale, p.lla 151 sub. 8, s.s.a.



LOTTO 11

Unità immobiliare ad uso Ufficio ubicata nel Comune di Montaione in Piazza Garibaldi n. 10, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale- Lotto 11):

lotto	Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
					categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
11	57	151	504		A/10	U	2,5 vani	Totale 41 m ²	€. 923,17

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

Si evidenzia che risulta ancora intestata a [REDACTED] la quota di 1/2 per carenza di Denuncia di successione di quest'ultima.

Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

CONFINI : Piazza Garibaldi, Via Chiarenti, vano scala condominiale, p.lla 151 sub. 503 s.s.a.

2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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...);

a) LOTTE N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11

Atto di pignoramento immobiliare del 12.02.2020 rep. 1401/2020 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, in data 27.02.2020 registro particolare n. 1167 registro generale n. 1563 gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento **a favore** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Firenze **contro** [REDACTED] [REDACTED]

b) LOTTE N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8



Atto di pignoramento immobiliare del 28.02.2020 rep. 1631/2020 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, in data 10.03.2020 registro particolare n. 1481 registro generale n. 1973 gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento a favore [REDACTED] con sede in Firenze contro [REDACTED] [REDACTED]

3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA (cfr. allegato 4 – Fascicolo atto di provenienza)

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;

Dalla verifica della documentazione prodotta e dalle indagini eseguite risulta che :

LOTTI N° 1 – 6 - 7

Gli immobili descritti ai lotti 1-6-7 sono pervenuti in piena proprietà agli esecutati nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 13.12.2012 registrata a Empoli il 19.12.2013 al n. 1872 volume 9990 trascritta alla Conservatoria di Volterra il 14.05.2014 al reg. part. 2173 reg. gen. 2972; accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2013 al reg. part. n. 2443 reg. gen. 3343

Si precisa che l'unica altra figlia del defunto, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED] con verbale ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli in data 13 marzo 2013 rep. 294/2013 registrato a Empoli il 27.04.2013 al n. 773 serie 4 accrescendo il valore della quota degli altri eredi.

LOTTO N° 2

Gli immobili descritti al lotti 2 sono pervenuti in piena proprietà agli esecutati nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 267/1000 di [REDACTED] a seguito di stipula di atto di ricognizione ricevuto dal notaio [REDACTED] di Castelfiorentino in data 10.04.2009 repertorio 29831/15228 e trascritto presso la conservatoria di Volterra il 22.04.2009 reg. part. 1832 reg. gen. 2968;



- Quanto alla quota di 366,50/1000 (11/30) ciascuno di [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 13.12.2012 registrata a Empoli il 19.12.2013 al n. 1872 volume 9990 trascritta alla Conservatoria di Volterra il 14.05.2014 al reg. part. 2173 reg. gen. 2972; accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2013 al reg. part. n. 2443 reg. gen. 3343

Si precisa che l'unica altra figlia del defunto, [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED] con verbale ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli in data 13 marzo 2013 rep. 294/2013 registrato a Empoli il 27.04.2013 al n. 773 serie 4 accrescendo il valore della quota degli altri eredi.

LOTTO N° 3

Gli immobili descritti al lotto 3 sono pervenuti in piena proprietà agli esecutati nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 1/2 di [REDACTED] a seguito di stipula di atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 28.12.1990 repertorio 8066/2082 e trascritto presso la conservatoria di Volterra il 21.01.1991 reg. part. 482 reg. gen. 589;
- Quanto alla quota di 1/4 ciascuno di [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 13.12.2012 registrata a Empoli il 19.12.2013 al n. 1872 volume 9990 trascritta alla Conservatoria di Volterra il 14.05.2014 al reg. part. 2173 reg. gen. 2972; accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2013 al reg. part. n. 2443 reg. gen. 3343

Si precisa che l'unica altra figlia del defunto, [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED] con verbale ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli in data 13 marzo 2013 rep. 294/2013 registrato a Empoli il 27.04.2013 al n. 773 serie 4 accrescendo il valore della quota degli altri eredi.



LOTTO N° 4

Gli immobili descritti al lotto 4 sono pervenuti in piena proprietà agli esecutati nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 250/1000 (1/4) di [REDACTED] a seguito di stipula di atto di ricognizione ricevuto dal notaio [REDACTED] di Castelfiorentino in data 10.04.2009 repertorio 29831/15228 e trascritto presso la conservatoria di Volterra il 22.04.2009 reg. part. 1832 reg. gen. 2968;
- Quanto alla quota di 3/8 ciascuno di [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 13.12.2012 registrata a Empoli il 19.12.2013 al n. 1872 volume 9990 trascritta alla Conservatoria di Volterra il 14.05.2014 al reg. part. 2173 reg. gen. 2972; accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2013 al reg. part. n. 2443 reg. gen. 3343

Si precisa che l'unica altra figlia del defunto, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED] con verbale ricevuto dal cancelliere del Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli in data 13 marzo 2013 rep. 294/2013 registrato a Empoli il 27.04.2013 al n. 773 serie 4 accrescendo il valore della quota degli altri eredi.

LOTTO N° 5

Gli immobili descritti al lotto 5 sono pervenuti in piena proprietà agli esecutati nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 500/1000 (1/2) di [REDACTED] a seguito di stipula di atto di ricognizione ricevuto dal notaio [REDACTED] di Castelfiorentino in data 10.04.2009 repertorio 29831/15228 e trascritto presso la conservatoria di Volterra il 22.04.2009 reg. part. 1832 reg. gen. 2968;
- Quanto alla quota di 1/4 ciascuno di [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 13.12.2012 registrata a Empoli il 19.12.2013 al n. 1872 volume 9990 trascritta alla Conservatoria di Volterra il 14.05.2014 al reg. part. 2173 reg. gen. 2972; accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2013 al reg. part. n. 2443 reg. gen. 3343

Si precisa che l'unica altra figlia del defunto, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED] con verbale ricevuto



dal cancelliere del Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli in data 13 marzo 2013 rep. 294/2013 registrato a Empoli il 27.04.2013 al n. 773 serie 4 accrescendo il valore della quota degli altri eredi.

LOTTO N° 8

Gli immobili descritti al lotto 8 sono pervenuti in piena proprietà all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 1/3 per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 03.12.2003 registrata a Empoli il 12.02.2004 al n. 50 volume 913 trascritta alla Conservatoria di Volterra il 06.05.2004 al reg. part. 2836 reg. gen. 4242; accettazione tacita di eredità trascritta il 16.04.2007 al reg. part. n. 2206 reg. gen. 3757;
- Quanto alla quota di 2/3 di [REDACTED] a seguito di stipula di atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 05.12.2006 repertorio 207980/16706 e trascritto presso la conservatoria di Volterra il 22.12.2006 reg. part. 7525 reg. gen. 12480;

LOTTI N° 9-10-11

Gli immobili descritti ai lotti 9-10-11 sono pervenuti in piena proprietà all'esecutato

[REDACTED] nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 1/2 di [REDACTED] a seguito di stipula di atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 04.11.1993 repertorio 104833/9349 e trascritto presso la conservatoria di Volterra il 18.11.1993 reg. part. 4156 reg. gen. 5915;

Si precisa che la residua quota di 1/2 risulta ancora in conto alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale però è deceduta il 21.09.2016 e per la quale è stata presentata denuncia di successione in data 03/09/2018 Rep. n. 575 vol. 9990 presso l'Ufficio dei Registri di Empoli e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 04/09/2018 Reg. Part. N. 5009, Reg. Gen. N. 6953 nella quale però non risultano riportati gli immobili oggetto di esecuzione (LOTTI 9 - 10 - 11). L'eredità risulta devoluta al



fratello Sig. [REDACTED] in quanto la mamma [REDACTED] ha rinunciato all'eredità.

Si allegano copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza sopra indicati

4) DESCRIZIONE DEL BENE (cfr. allegato 1– Fascicolo documentazione fotografica)

Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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;

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO – VIA BACCI

Gli edifici in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicati nel Comune Castelfiorentino, nel complesso edilizio denominato “Belvedere”, zona a prevalente destinazione residenziale/agricola, con presenza nelle vicinanze di attività di media e grande distribuzione oltre che a strutture ospedaliere.

La zona è periferica rispetto al centro cittadino provvista di servizi (fermate di mezzi pubblici, attività di ristorazione).

Si accede agli immobili sia tramite Via O. Bacci a mezzo di strada interna che tramite una stradella a comune con altre unità immobiliari che si diparte da Via G. Bruno.

Si riportano di seguito la descrizione e le finiture dei singoli lotti.

LOTTO N° 1



Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione, di fatto utilizzata come deposito, che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra dal civico n. 7 tramite resede di proprietà. Vi si accede al detto bene tramite strada interna partente da Via Bacci.

L'unità immobiliare composta da più piani è collegata internamente da scala interna ed è così composta:

AL PIANO TERRA: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e w.c..

AL PIANO PRIMO: Disimpegno, tre camere oltre w.c..

AL PIANO SECONDO: composto da quattro locali uso soffitta.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato di manutenzione.

Infissi esterni in legno con persiane, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in parte in gres ed in parte in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia di remota realizzazione e sicuramente da revisionare, impianto di riscaldamento a mezzo termosifoni in ghisa e scaldabagno elettrico nel w.c. al piano terra.

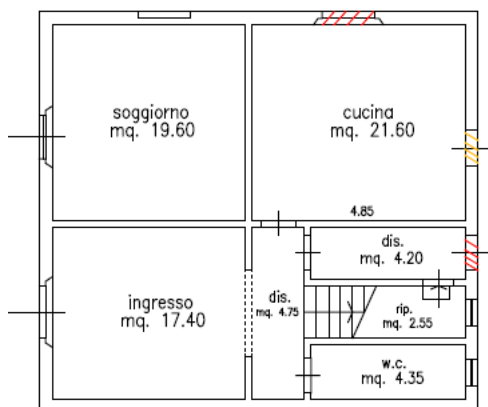
Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA	INGRESSO	17,40	
	WC	4,35	
	CUCINA	21,60	
	SOGGIORNO	19,60	
	DISIMPEGNO	4,75	
	DISIMPEGNO	4,20	
	RIPOSTIGLIO SOTT. /SCALA	2,55	
			74,45
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	10,25	
	WC	4,40	
	CAMERA 1	19,60	
	CAMERA 2	17,40	

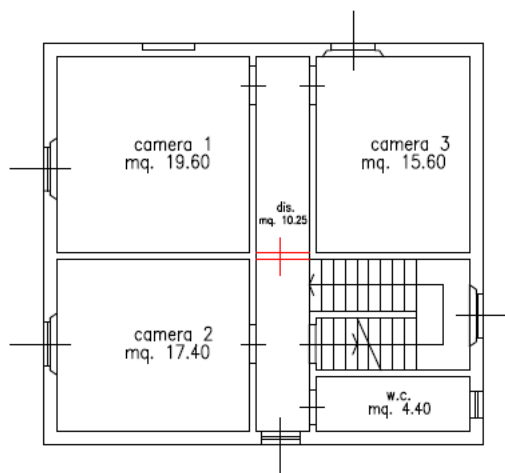


	CAMERA 3	15,60	67,25
PIANO SECONDO	SOFFITTA	27,05	62,20
	SOFFITTA	15,60	
	SOFFITTA	19,60	
			62,20

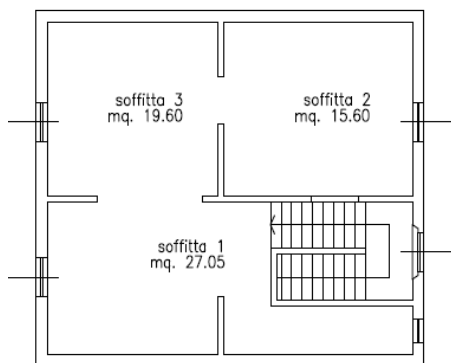
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, la superficie della zona soffitta ridotta come da tabella seguente:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano Terra	91,50	1,00	91,50
Piano Primo	91,50	1,00	91,50
Piano Secondo	91,50	0,60	54,90
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			237,90 Mq

LOTTO N° 2



Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra dal civico n. 9 tramite stradella sterrata dipartente da Via Bacci e resede a comune con altre unità immobiliare (*p.lla 179 sub 3 BCNC*).

L'unità immobiliare composta da più piani è collegata internamente da scala interna ed è così composta:

AL PIANO TERRA: Centrale Termica con accesso esterno, ingresso, cucina, tinello, due zone soggiorno, disimpegno, w.c., camera e studio

AL PIANO PRIMO: ampio disimpegno, due locali ad uso soggiorno, pranzo, cucina, tre bagni, ingresso e quattro camere

AL PIANO SECONDO: composto da un locale unico (torretta).

Si precisa che la torretta ha copertura piana pavimentata in cotto ed accessibile attraverso botola. L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Copertura in legno e laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione.



Infissi esterni in legno con persiane e scurioli interni, rifiniture interne nel suo complesso buone caratterizzate da pavimento in parte in cotto, ed in parte in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia di remota realizzazione, impianto di riscaldamento a mezzo termosifoni in ghisa.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano TERRA	INGRESSO	41,85	
	TINELLO	20,90	
	CUCINA	14,90	
	DISIMPEGNO	1,70	
	WC	3,75	
	SOGGIORNO 1	23,05	
	SOGGIORNO 2	20,20	
	CAMERA	23,05	
	STUDIO	28,40	
	CT	14,35	
			Piano terra Mq. 192,10
Piano PRIMO	DISIMPEGNO	18,05	
	DISIMPEGNO	2,10	
	WC	4,50	
	CUCINA	13,15	
	PRANZO	22,10	
	SOGGIORNO 1	23,05	
	SOGGIORNO 2	14,70	
	WC	8,35	
	INGRESSO	4,20	
	CAMERA 1	15,20	
	CAMERA 2	20,00	
	WC (nella camera 2)	5,00	
	CAMERA 3	19,50	
	CAMERA 4	23,50	
			Piano primo Mq 193,40
Piano SECONDO	TORRETTA	18,05	
			Piano secondo Mq 18,05





La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	233,05	1,00	233,05
Piano PRIMO	233,05	1,00	233,05
Piano SECONDO	20,25	1,00	20,25
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			486,35 Mq



LOTTO N° 3



Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione rurale, di fatto utilizzata come deposito al piano terra ed abitazione al piano primo e piano ammezzato, posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra dal civico n. 5.

L'unità immobiliare composta da più piani collegati internamente da scala interna è così composta:

AL PIANO TERRA: locali ad uso magazzino, disimpegno e ripostiglio.

AL PIANO PRIMO: Disimpegno, cucina, tre camere.

AL PIANO AMMEZZATO: latrina/w.c..

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in precario stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate il tutto in pessimo stato di manutenzione.

Infissi esterni in legno con scuri interni, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in cemento al piano terra e parte in cotto e ceramica ai piani superiori.

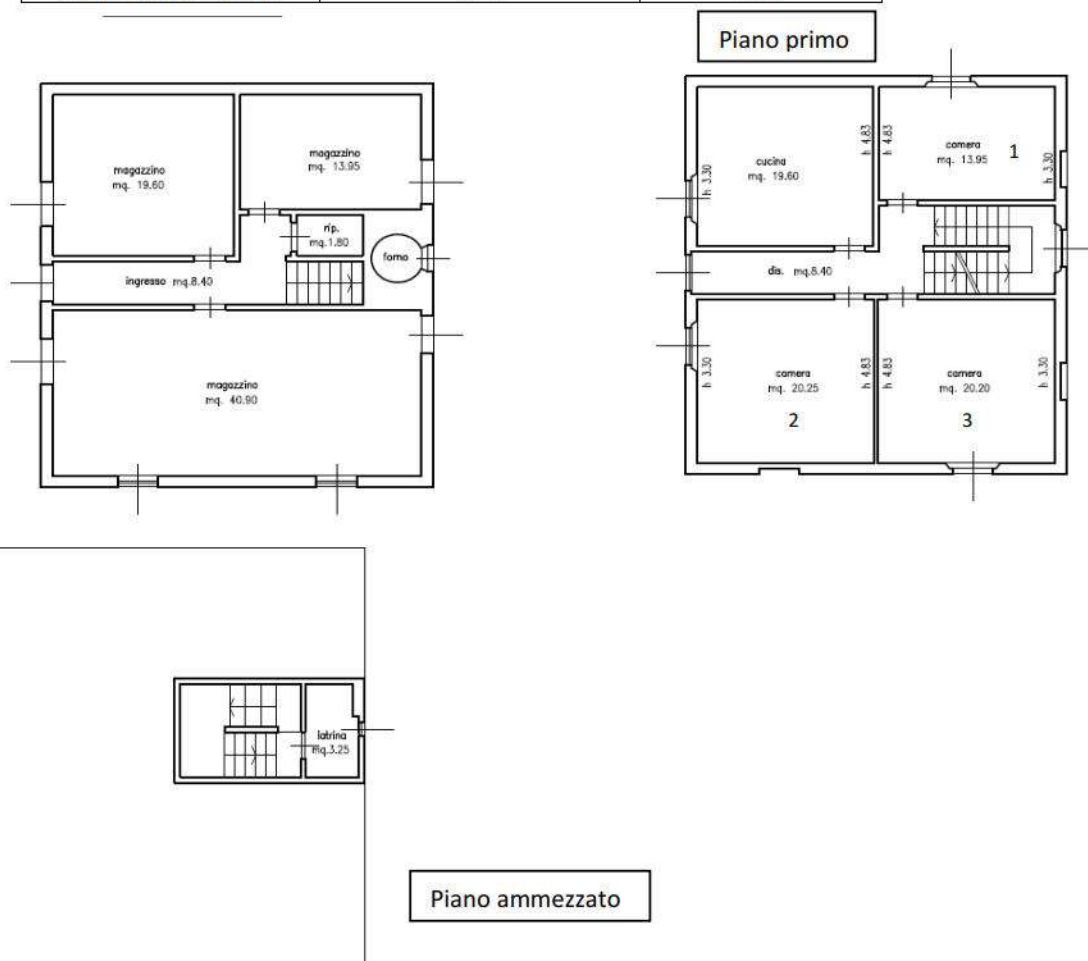
Gli impianti elettrici ed idraulici risultano in pessimo stato manutentivo.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA	INGRESSO	8,40	
	RIPOSTIGLIO	1,80	
	LOC. MAGAZZINO 1	40,90	
	LOC. MAGAZZINO 2	19,60	



	LOC. MAGAZZINO 3	13,95	84,65
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	8,40	
	CUCINA	19,60	82,40
	CAMERA 1	13,95	
	CAMERA 2	20,25	
	CAMERA 3	20,20	
PIANO AMMEZZATO	W.C.	3,25	



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, ridotti come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	106,65	1,00	106,65
Piano PRIMO	106,65	1,00	106,65
Piano AMMEZZ.	13,50	1,00	13,50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			226,80 Mq



LOTTO N° 4



Si tratta di unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale che si sviluppa al piano terra con locali laboratorio e magazzino oltre w.c. e a mezzo di scala interna si accede al piano primo con disimpegno, locali ad uso uffici ed archivio. L'edificio è posto nel Comune di Castelfiorentino con accesso a mezzo di resede a comune con altre unità immobiliari dal civico n. 3. Si accede al complesso immobiliare attraverso strada di collegamento con Via Bacci.

L'unità immobiliare in questione risulta essere in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione.

Infissi esterni in alluminio, rifiniture interne nel suo complesso di tipo medio caratterizzate da pavimento in parte in cotto ed in parte in ceramica.

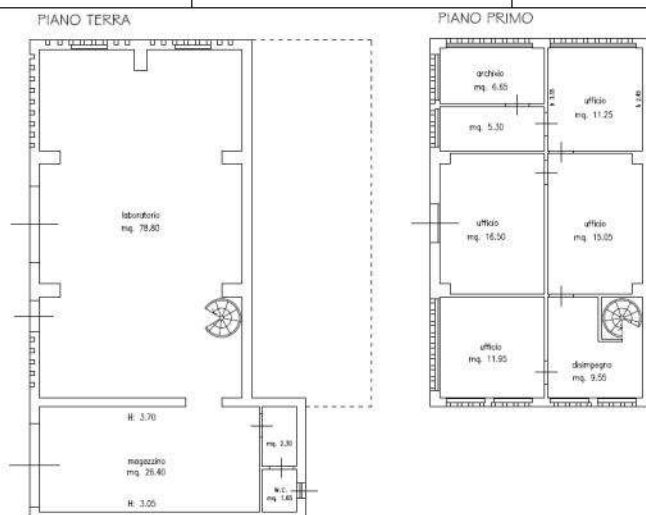
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento assente e scaldabagno elettrico nel w.c. al piano terra.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA	LABORATORIO	78,80	
	MAGAZZINO	26,40	
	ANTI-WC	2,30	
	WC	1,65	
			109,15



PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	9,55	
	UFFICIO 1	11,95	
	UFFICIO 2	15,05	
	UFFICIO 3	16,50	
	UFFICIO 4	11,25	
	DISIMPEGNO	5,30	
	ARCHIVIO	6,65	
			76,60



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	127,30	1,00	127,30
Piano PRIMO	93,40	1,00	93,40
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			220,70 Mq

LOTTO N° 5

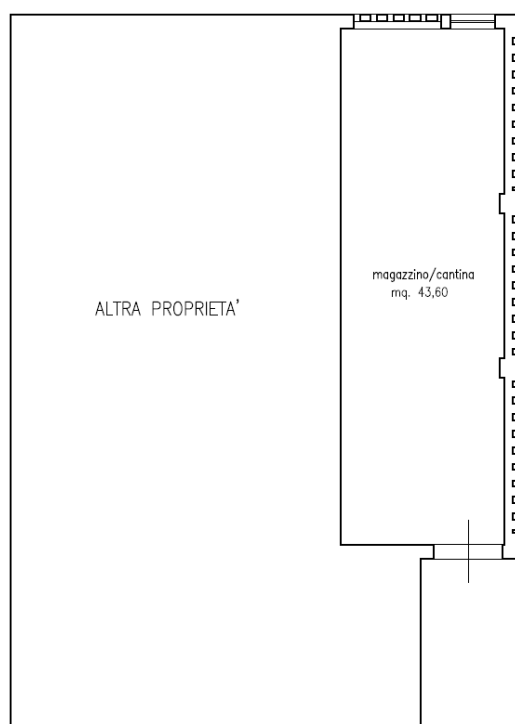


Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino di tipo rurale che si sviluppa al piano terra di un più ampio edificio posto nel comune di Castelfiorentino con accesso a mezzo di resede a comune con altre unità immobiliari (p.lla 179 sub 3 BCNC).

L'unità immobiliare in questione è composta da un unico vano avente superficie calpestabile di circa mq. 43,60 e si presenta in un pessimo stato di manutenzione privo di pavimento ed impianti.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano TERRA			
	MAGAZZINO/CANTINA	43,60	43,60



PIANO TERRA



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	54,60	1,00	54,60
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			54,60 Mq

LOTTO N° 6



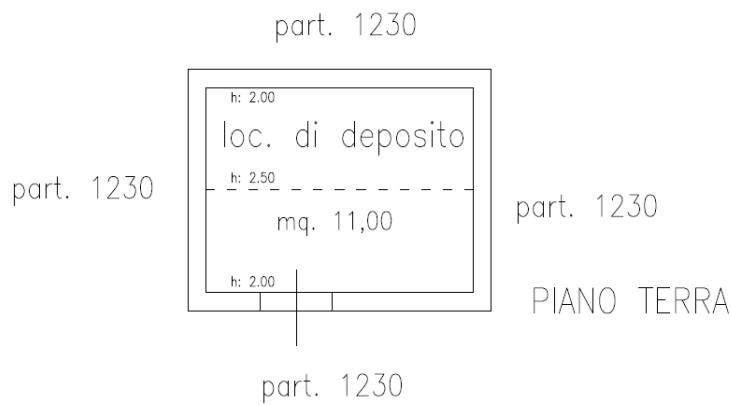
Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra.

Si precisa che di fatto si presenta come rudere in gran parte crollato ed è evidenziabile solo il parziale posizionamento delle murature esterne, composto da un unico vano desunto dalla planimetria catastale agli atti e di superficie di circa 11,00 mq. desunti dai dati della visura catastale.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano TERRA			
	MAGAZZINO	11,00	11,00





PIANO TERRA

La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	14,00	1,00	14,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			14,00 Mq

LOTTO N° 7

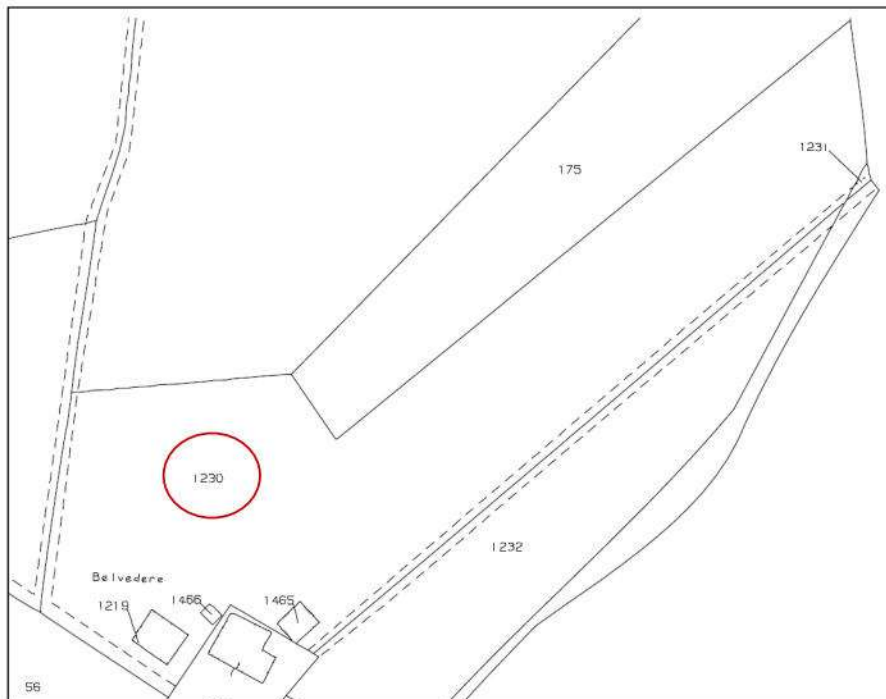


Si tratta di terreno agricolo che comprende in parte la strada di accesso al complesso edilizio da Via Bacci coltivato ad oliveto in discreto stato manutentivo.

Per i dati di superficie si riprenderà la consistenza derivante dalla visura catastale della particella 1230 pari a circa mq. 10.581.



In data 6 agosto 2021 con comunicazione PEC la sottoscritta ha fatto richiesta all'Ufficio ARTEA di verifica di esistenza di diritti di impianto e superfici rivendicabili nell'ambito della disciplina per la gestione ed il controllo del potenziale viticolo. Con comunicazione a mezzo mail del 7 settembre 2021 l'Ufficio ARTEA comunica che si tratta di oliveto e che non vi sono diritti viti-vinicoli.



**IMMOBILE POSTO NEL COMUNE DI MONTAIONE – VIA
CHIARENTI n. 16/A**

LOTTO N° 8



Si tratta di unità immobiliare ad uso negozio che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Montaione con accesso da Via Chiarenti al civico n. 16/A. Immobile posto nel pieno centro storico del Comune di Montaione, vicino ai servizi primari tipo bar, ristoranti ed uffici.

L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio vano dove si svolge l'attività commerciale, una zona deposito, magazzino, disimpegni e w.c.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione.

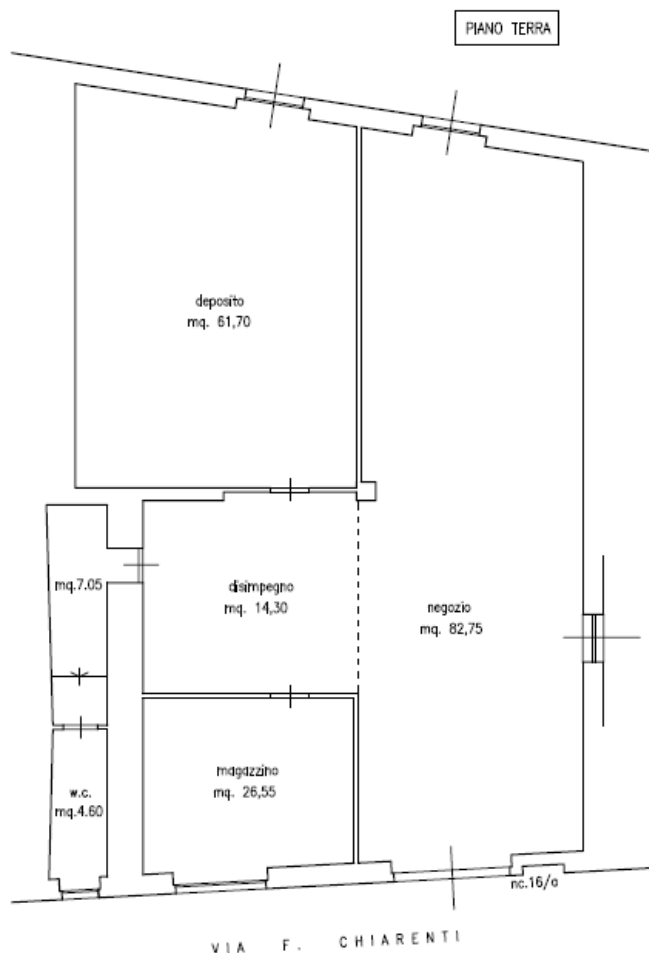
Infissi esterni in alluminio, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in parte in gres ed in parte in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte con canaline esterne, impianto di riscaldamento e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano TERRA			
	NEGOZIO	82,75	
	DEPOSITO	61,70	
	MAGAZZINO	26,55	
	DISIMPEGNO	14,30	
	DISIMPEGNO	7,05	
	WC	4,60	
			196,95





La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	234,75	1,00	234,75
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			234,75 Mq

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI MONTAIONE – PIAZZA GARIBALDI civici 8/10



LOTTO N° 9



Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Montaione con accesso da Piazza Garibaldi al civico n. 8 angolo Via Chiarenti. L'unità immobiliare in questione è composta da un unico vano della superficie di circa 8 mq. e si presenta in discreto stato conservativo privo di impianto autonomo.

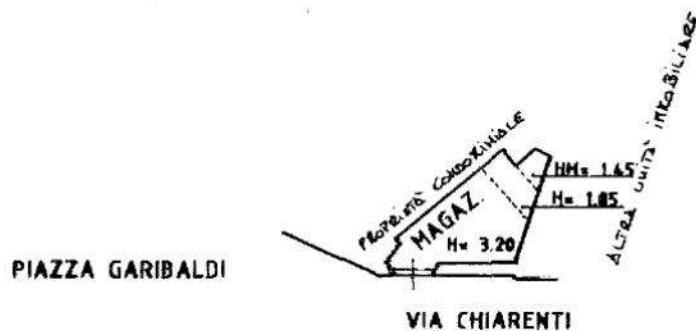
La tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono in pietra al piano terra ed intonacate e tinteggiate ai piani superiori in discreto stato di manutenzione.

Infisso esterno in legno, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in parte in gres.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano TERRA			
	MAGAZZINO	7,00	
			7,00





PIANO TERRA

La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano TERRA	11,00	1,00	11,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			11,00 Mq

LOTTO N° 10



Si tratta di unità immobiliare ad uso uffici che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato posta nel Comune di Montaione con accesso da Piazza Garibaldi al civico n. 10 angolo Via Chiarenti.

L'unità immobiliare in questione è la prima a sinistra per chi sale dal vano scala a comune e composta da tre locali ad uso ufficio, ingresso, disimpegno e bagno oltre due terrazzi a livello.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione.

Infissi esterni in legno e persiane, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in ceramica.

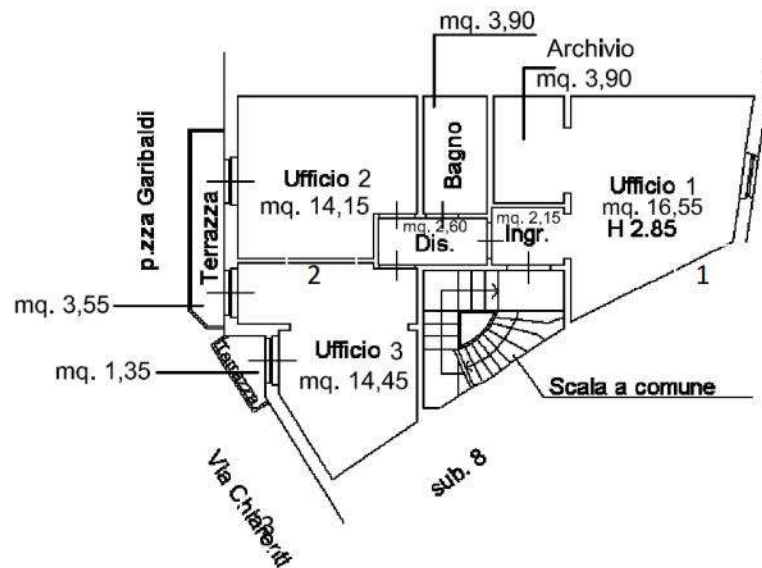
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte con canaline esterne, impianto di riscaldamento mediante caldaia posta all'interno dei locali ed elementi radianti in alluminio.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano PRIMO	UFFICIO 1	16,55	
	ARCHIVIO	3,90	
	UFFICIO 2	14,15	
	UFFICIO 3	14,45	
	INGRESSO	2,15	
	DISIMPEGNO	2,60	
	WC	3,90	
			57,70
	TERRAZZA 1	3,55	
	TERRAZZA 2	1,35	
			4,90



PIANO PRIMO



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, i terrazzi ridotti come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano PRIMO	79,50	1,00	79,50
Terrazzi	4,90	0,25	1.22
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			80,70 Mq

LOTTO N° 11



Si tratta di unità immobiliare ad uso uffici che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato posta nel Comune di Montaione con accesso da Piazza Garibaldi al civico n. 10 angolo Via Chiarenti.

L'unità immobiliare in questione è la prima a destra per chi sale dal vano scala a comune e composta da due locali ad uso ufficio, ingresso e w.c. oltre ad un terrazzo a livello.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione.

Infissi esterni in legno e persiane, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in ceramica.

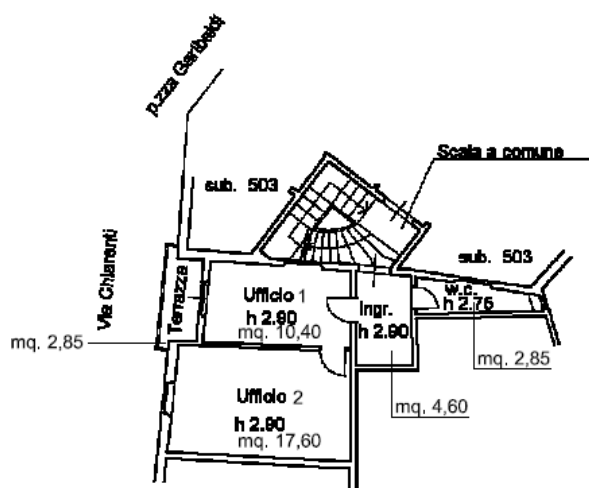
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte con canaline esterne, impianto di riscaldamento mediante caldaia posta all'interno dei locali ed elementi radianti in alluminio.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
Piano PRIMO	UFFICIO 1	10,40	
	UFFICIO 2	17,60	
	INGRESSO	4,60	
	WC	2,85	
			35,45
	TERRAZZA 1	3,10	
			3,10



PIANO PRIMO



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, i terrazzi ridotti come da tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano PRIMO	43,00	1,00	43,00
Terrazzi	3,10	0,25	2,40
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			45,40

5) POSSESSO DELL'IMMOBILE (cfr. allegato 2- Fascicolo comunicazioni e verbale di sopralluogo ed allegato 6 – contratti di locazione)

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 da 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;



Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti nonché dalle risultanze del sopralluogo è emerso che le unità immobiliari in questione sono occupati come di seguito specificato

LOTTO N° 1

Risulta in uso alla società [REDACTED] in virtù di contratto di locazione del 31.10.2018 (anteriore al pignoramento) registrato il 31.10.2018 al n. 3863 serie 3T - avente durata di 10 anni con scadenza il 30.10.2028 - canone di locazione previsto € 2.400,00 annui pari a € 200,00 mensili; a parere della scrivente il canone di locazione non risulta congruo per l'immobile in questione. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 2

Su detto immobile risultano due contratti di locazione

- a) contratto di locazione del 11.07.2018 (anteriore al pignoramento) avente durata di 4 anni con scadenza il 31.07.2022 con rinnovo tacito, registrato il 30.07.2018 al n. 16540 serie 3T a favore di [REDACTED] per la porzione al piano terra- canone di locazione previsto € 4.800,00 annui pari a € 400,00 mensili; a parere della scrivente il canone di locazione può essere considerato congruo in quanto si tratta di porzione di edificio.
- b) contratto di locazione del 26.03.2019 (anteriore al pignoramento) avente durata di 4 anni con scadenza il 25.03.2023 con rinnovo tacito, registrato il 03.04.2019 a favore di [REDACTED] per la porzione al piano primo - canone di locazione previsto € 2.400,00 da corrispondersi in un'unica rata anticipata il 15 del mese di aprile di ogni annualità; a parere della scrivente il canone di locazione non può essere considerato per la tipologia di immobile.

Si fa presente che in sede di sopralluogo è stato dichiarato che l'immobile è abitato anche dagli esecutati.

Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 3-5-6-7

Risultano in uso alla società [REDACTED] [REDACTED] in virtù di contratto di locazione del 01.05.2018 (anteriore al pignoramento) registrato il 23.05.2018 al n. 1834 serie 3T - (comprendente anche altri immobili non oggetto di esecuzione) avente durata di 10 anni con scadenza il



30.04.2028 - canone di locazione complessivo previsto € 6.000,00 annui da pagarsi il 31 dicembre di ogni anno; a parere della scrivente il canone di locazione risulta congruo.

Ai fini della procedura gli immobili sono da considerarsi occupati.

LOTTO N° 4

Risulta in uso alla società [REDACTED]

in virtù di contratto di locazione del 06.03.2018 (anteriore al pignoramento) registrato il 07.03.2018 al n. 861 serie 3T - avente durata di 6 anni con scadenza il 09.03.2024 con rinnovo tacito - canone di locazione previsto € 3.600,00 annui pari a € 300,00 mensili; a parere della scrivente il canone di locazione non risulta congruo per l'immobile in questione.

Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 8

Risulta in uso alla società [REDACTED] in virtù di contratto di locazione del 26.03.2019 (anteriore al pignoramento) registrato il 03.04.2019 al n. 1207 serie 3T - avente durata di 6 anni con scadenza il 01.04.2025 con rinnovo tacito - canone di locazione previsto € 2.400,00 annui da corrispondersi in unica rata anticipata il 15 aprile di ogni annualità; a parere della scrivente il canone di locazione non risulta congruo per l'immobile in questione.

Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 9-10-11

Le unità immobiliari risultano in uso alla società [REDACTED] in virtù di contratto di locazione del 29.02.2020 (posteriore al pignoramento) registrato il 02.03.2020 al n. 941 serie 3T - avente durata di 6 anni con scadenza il 28.02.2026 con rinnovo tacito - canone di locazione previsto € 3.600,00 annui da corrispondersi in quattro rate trimestrali ciascuna di €. 900,00; a parere della scrivente il canone di locazione non risulta congruo per gli immobili in questione.

Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

6) VERIFICA FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE *(cfr. allegato 2- Fascicolo comunicazioni e verbali – allegato 4 - Fascicolo atti di provenienza – allegato 7 – Fascicolo conservatoria)*

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

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2020 R.G. riunita al n. 107/2020 R.G.



- Domande 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);

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, risulta quanto segue:

TRASCRIZIONE contro del 31.11.2011 - Reg. Part. 439 Reg. Gen. 679 –

ATTO TRA VIVI- CONVENZIONE EDILIZIA di cui all'atto Notaio [REDACTED] rep 3276/2861 del 24.11.2011

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

con cui la signora [REDACTED] si è impegnata a destinare l'immobile di cui al lotto 8 e facente parte del piano urbanistico attuativo oggetto della convenzione ad attività commerciale/artigianale/direzionale ed attività connesse, alla stipula di una convenzione integrativa e al pagamento degli oneri.

Resteranno inoltre a carico degli acquirenti gli obblighi e i costi necessari a definire la conformità catastale e urbanistico-edilizia- dell'immobile come specificato ai punti 1 e 9, nonché i costi per la divisione della parte impiantistica relativa ai lotti 9-10-11.

7) VERIFICA FORMALITA' DA CANCELLARE (cfr. allegato 7 – Fascicolo conservatoria)

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 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.

LOTTE N. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 -6 -7 -8 -9 -10 -11

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11.01.2023 e 12.01.2023 in conto agli esecutati e gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità :

- **ISCRIZIONE contro del 18.04.2005 - Reg. Part. 841 Reg. Gen. 3528 –**



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di cui all'atto Notaio [redacted] rep 27100/13164 del 11.04.2005

a favore di [redacted]
[redacted] con sede in Castelfiorentino e
contro [redacted] [redacted] [redacted] con
annotazione del 18.09.2008 Reg. Part. 1256 per modifica di mutuo fondiario.
annotazione del 08.02.2011 Reg.Part. 155 per ricontrattazione di mutuo fondiario.
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 416 per rinegoziazione di mutuo fondiario
annotazione del 03.10.2014 Reg. Part. 702 per rinegoziazione di mutuo fondiario
Gravante sui beni di cui ai lotti 9-10-11

- **ISCRIZIONE contro del 16.04.2007 - Reg. Part. 983 Reg. Gen. 3758 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [redacted] rep 28715/14372 del 04.04.2007
a favore di [redacted]
[redacted] con sede in Castelfiorentino e
contro [redacted] con
annotazione del 18.09.2008 Reg. Part. 1257 per modifica di contratto di finanziamento a medio termine.
annotazione del 08.02.2011 Reg.Part. 156 per ricontrattazione di finanziamento fondiario.
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 422 per rinegoziazione di mutuo fondiario
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 728 per rinegoziazione di mutuo fondiario
Gravante sui beni di cui al lotto 8
- **ISCRIZIONE contro del 27.12.2007 - Reg. Part. 3166 Reg. Gen. 12617 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [redacted]
[redacted]
[redacted] con sede in Castelfiorentino e
contro [redacted] [redacted] con
annotazione del 08.02.2011 Reg.Part. 151 per ricontrattazione di mutuo fondiario.
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 411 per rinegoziazione di mutuo fondiario
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 714 per rinegoziazione di mutuo fondiario
Gravante sui beni di cui al lotto 2
- **ISCRIZIONE contro del 22.04.2009 - Reg. Part. 591 Reg. Gen. 2969 –**
IPOTECA VOLONTARIA, in rettifica dell'iscrizione n. 3166, derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [redacted]
[redacted] di Castelfiorentino rep 29832/15229 del 10.04.2009



a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Castelfiorentino e
contro [REDACTED]
annotazione del 08.02.2011 Reg.Part. 152 per ricontrattazione di mutuo fondiario.
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 412 per rinegoziazione di mutuo fondiario
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 715 per rinegoziazione di mutuo fondiario
Gravante sui beni di cui al lotto2

- **ISCRIZIONE contro del 22.04.2009 - Reg. Part. 592 Reg. Gen. 2970 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Castelfiorentino e
contro [REDACTED]
annotazione del 08.02.2011 Reg.Part. 153 per ricontrattazione di mutuo fondiario.
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 414 per rinegoziazione mutuo fondiario.
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 717 per rinegoziazione mutuo fondiario.
Gravante sui beni di cui al lotto 2-4-5
- **ISCRIZIONE contro del 24.07.2009 - Reg. Part. 1238 Reg. Gen. 6060 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Volterra e
contro [REDACTED]
Gravante sui beni di cui al lotto 3-7
- **ISCRIZIONE contro del 08.02.2011 - Reg. Part. 171 Reg. Gen. 924 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] on sede in Castelfiorentino e
contro [REDACTED]
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 413 per rinegoziazione di mutuo fondiario
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 716 per rinegoziazione di mutuo fondiario
Gravante sui beni di cui al lotto 1
- **ISCRIZIONE contro del 08.02.2011 - Reg. Part. 172Reg. Gen. 930 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [REDACTED] di Castelfiorentino rep 30827/15956 del 28.01.2011



a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Castelfiorentino e
contro [REDACTED]
annotazione del 23.05.2013 Reg. Part. 415 per rinegoziazione mutuo fondiario.
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 718 per rinegoziazione mutuo fondiario.
Gravante sui beni di cui al lotto 1

- **ISCRIZIONE contro del 08.02.2011 - Reg. Part. 173 Reg. Gen. 931 –**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Castelfiorentino e
contro [REDACTED]
annotazione del 20.05.2013 Reg. Part. 399 per rinegoziazione mutuo fondiario.
annotazione del 07.10.2014 Reg. Part. 720 per rinegoziazione mutuo fondiario.
Gravante sui beni di cui al lotto 1
- **ISCRIZIONE contro del 08.02.2011 - Reg. Part. 174 Reg. Gen. 932–**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Castelfiorentino e
contro [REDACTED] con
annotazione del 25.05.2013 Reg. Part. 417 per rinegoziazione mutuo fondiario.
annotazione del 03.10.2014 Reg. Part. 703 per rinegoziazione mutuo fondiario.
Gravante sui beni di cui al lotto 1
- **ISCRIZIONE contro del 02.02.2022- Reg. Part. 102 Reg. Gen. 761–**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze rep 4864/2020 del 02.12.2020
a favore di [REDACTED] sede di Napoli e
contro [REDACTED]
Gravante sui beni di cui ai lotti 9-10-11

TRASCRIZIONE contro del 26.04.2016 - Reg. Part. 2125 Reg. Gen. 3086 –
ATTO TRA VIVI- derivante da PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA di cui all'atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
Gravante sui beni di cui ai lotti 3-6-7

- **TRASCRIZIONE contro del 27.02.2020 - Reg. Part. 1167 Reg. Gen. 1563 –ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep 1401/2020 del 12.02.2020**



a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] [REDACTED]

Gravante sui beni di cui ai lotti 1-6-7-9-10-11-5-3-4-2

- **TRASCRIZIONE contro del 10.03.2020 - Reg. Part. 1481 Reg. Gen. 1973 –ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – da cui Corte D'Appello di Firenze rep 1631 del 28.02.2020**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] [REDACTED]

Gravante sui beni di cui ai lotti 8-7-6-1-4-5-3-2

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

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;

LOTTO N° 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11

Dagli accertamenti eseguiti non risulta costituito condominio per nessuno degli immobili oggetto di esecuzione e pertanto non si ha notizia di debiti condominiali.

9) VERIFICA URBANISTICA (cfr. allegato 5 – Fascicolo urbanistica – Allegato 5A Fascicolo Estratti cartografici comunali – Allegato 9 – Fascicolo Artea e CDU)

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 a costruire o 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 obbligazioni 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.

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Castelfiorentino e di Montaione è risultato che gli immobili di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati edificati in data antecedente al 01.09.1967.

Sono stati inoltre reperiti i seguenti permessi edilizi:

LOTTO 1

- Denuncia inizio attività prot. 10718 del 28.08.1997 (DIA n. 487/97/1) per manutenzione straordinaria copertura



- Denuncia inizio attività prot. 15930 del 16.12.1997 (DIA n. 731/97/2) per modifiche interne e sostituzione abbaino con lucernaio
- Comunicazione di fine lavori prot. 489 del 14.01.1998

LOTTO 2

- Concessione Edilizia n. 395/80/1 del 04.02.1981 per lavori di manutenzione straordinaria
- Concessione Edilizia n. 148/81/2 del 12.02.1983 per variante alla c.e. di cui sopra
- Condono Edilizio prot. 13767 del 23.11.1985 non ancora definito in cui risulta allegato solo modello C con indicata la tipologia abuso 7 – opere non valutabili in termini di superfici
- Concessione Edilizia n. 160/82/1 del 23.10.1982 per restauro e ristrutturazione di fabbricato deruralizzato
- Concessione Edilizia n. 379/85/1 del 20.09.1986 per variante alla c.e. 160/82/1
- Permesso di abitabilità n. 19 del 05.03.1988 in cui vengono evidenziate difformità rispetto ai permessi edilizi sopra menzionati che comunque dovrebbero essere ricomprese nella pratica di condono edilizio prot. 13767 del 1985 come detto da definire.

LOTTO 3

Non sono stati reperiti permessi edilizi

LOTTO 4

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1380/88/1 del 30.10.1993 per cambio di destinazione con opere
- Autorizzazione pratica n. 471/1993 del 09.11.1993 per rifacimento copertura
- Abitabilità n. 35 del 27.12.1995

LOTTI 5 -6

Non sono stati reperiti permessi edilizi

LOTTO 8

- Permesso edilizio n. 9 del 29.04.1968
- Licenza edilizia n. 48 del 20.09.1973
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 226 prot. 2392
- Comunicazione inizio lavori CILA prot. 0004805 del 25.05.2016



- Comunicazione inizio lavori CILA prot. 0005893 del 13.06.2019
- Agibilità prot. 007550 del 01.08.2019

LOTTI 9-10-11

- Autorizzazione n. 21 del 1994

LOTTO 10

- Concessione edilizia in sanatoria n. 140 del 24.12.1987
- Scia prot. 003494 del 14.05.2013 (cambio di destinazione a uffici)

LOTTO 11

- Concessione edilizia in sanatoria n. 124 del 12.11.1987
- Scia prot. 0011785 del 16.12.2015 (cambio di destinazione a uffici)

LOTTI 10 - 11

- Agibilità pratica n. 153 del 31.12.1994

Non sono stati reperiti altri permessi.

Si precisa che dal confronto degli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità che possono rientrare in parte nella normale tollerabilità di rilievo e in parte invece necessitano di Accertamento di conformità.

Nel dettaglio:

LOTTO 1 - risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani e diversa disposizione di alcune aperture esterne;

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare vengono valutati in €. 10.000,00 (euro diecimila/00). Si precisa che in base alle risultanze delle visure in Comune gli ultimi permessi edilizi presentati identificano l'immobile come fabbricato di civile abitazione. Inoltre anche nel contratto di locazione a favore dell' [REDACTED] l'immobile viene descritto come fabbricato urbano.

LOTTO 2 - risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani e diversa disposizione di alcune aperture esterne e tramezzature interne; Come già detto tali difformità vennero



evidenziate nel verbale di sopralluogo per il permesso di abitabilità n. 19/1988 in cui si precisa altresì che dette modifiche dovrebbero essere ricomprese nella pratica di condono edilizio prot. n. 13767 del 1985 che ancora è in corso di definizione. L'aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dal decreto di assegnazione potrà sostituirsi negli adempimenti per la definizione della pratica di condono sopra menzionata fornendo la documentazione necessaria per il rilascio dell'atto abilitativo. I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare vengono valutati in €. 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00).

LOTTO 3 - risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale con la precisazione che considerata l'impossibilità di accedervi in sicurezza viste le precarie condizioni statiche, si ritiene pertanto cautelativamente di valutare costi per eventuale presentazione di accertamento di conformità in €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).

LOTTO 4 - risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani e diversa disposizione di alcune tramezzature interne; si precisa che dall'esame dei permessi edilizi messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino non è possibile ricavare con certezza la legittimità dei locali posti al piano primo. Gli elaborati grafici allegati al condono edilizio rilasciato (conc. N. 1380/88/1) rappresentano solo il piano terra. L'autorizzazione edilizia n. 471/93 riguarda il rifacimento della copertura e la Cila pratica n. 90/2016 rappresenta anch'essa solo il piano terra pur riportando il posizionamento della scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare vengono valutati in €. 10.000,00 (euro diecimila/00).

LOTTI 10-11 - risultano essere sostanzialmente conformi nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani; vengono comunque valutati in €. 2.000,00 (euro duemila/00) i costi da sostenere per rendere autonomi l'impianto elettrico da detrarre per ciascun lotto.

Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati (cfr. allegato 5A – Fascicolo Estratti cartografici Comunali – allegato 9 – Fascicolo Artea e CDU)):

- Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra.



Inoltre la particella 179 ed i relativi edifici (lotto 2-4-5) è inserita nell'elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale scheda 315.

Il lotto 7 (terreno agricolo) come da CDU rilasciato il 20.07.2021 ricade in Sistema ambientale e Paesaggistico del Territorio Aperto, in zona E2 – sottosistema delle Aree dei Crinali collinari – Utoe E2b (Crinale della strada Volterrana fra Capoluogo ed il confine con Montespertoli).

- Comune di Montaione i fabbricati di cui ai lotti 8-9-10-11 ricadono nel Tessuto insediativo storico antecedente al 1954 (NTA art 70) -Ambito del centro storico. Il lotto 8 (Via Chiarenti) è classificato come edificio di progetto da Pua approvati – PUA Ap.3 approvato con delibera del C.C. n° 28 del 26.05.2008 e convenzionato. L'edificio di cui ai lotti 9-10-11 (piazza Garibaldi) è classificato in ambito CS1 edifici o complessi edilizi ricostruiti nel secondo dopoguerra interni al tessuto consolidato del centro storico.

Da accertamenti effettuati presso gli organi competenti il fabbricato oggetto di stima non risulta vincolato ai sensi della ex Legge 1089/39.

10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (cfr. allegato 8 – Fascicolo valori di mercato e Omi)

Indicare il valore 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.

LOTTE 1-2-3-4-5-6-7

I beni immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano applicando il sistema sintetico-comparativo ed utilizzando come parametro il valore di mercato al metro quadrato.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima; anche la casuale presenza di errori



aritmetici e/o arrotondamenti nelle operazioni e nel calcolo della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Il valore di mercato unitario di riferimento è stato determinato tenendo conto dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile confrontando i prezzi di immobili residenziali con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione;
- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia del Territorio di Firenze, riferiti al Comune di Castelfiorentino che riportano i seguenti valori:
 - valori compresi tra 950,00 a 1.400,00 €/mq. per immobili abitativi in stato di conservazione normali.
 - valori compresi tra 500,00 a 700,00 €/mq. per box.
 - valori compresi tra 1.500,00 a 2.250,00 €/mq. per ville e villini in stato di conservazione normali.
 - Per quanto riguarda il terreno si fa riferimento ai dati VAM 2020 che riportano il valore di circa 25.420,00 €/ha.

Si evidenzia che i valori pubblicati dall'OMI fanno riferimento al periodo del 1° semestre 2022;

- Consultando i valori contenuti nella banca del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Castelfiorentino per abitazioni civili in 1° fascia riportano valori compresi tra 960,00 a 1.564,00 €/mq.
 - abitazioni civili in 2° fascia riportano valori compresi tra 809,00 a 1.317,00 €/mq.
 - abitazioni civili in 3° fascia riportano valori compresi tra 791,00 a 1.063,00 €/mq.
 - Ville e villini riportano valori compresi tra 1.251,00 a 1.994,00 €/mq.
 - Per i magazzini si riportano valori compresi tra 320,00 a 661,00 €/mq.
 - Per i laboratori si riportano valori compresi tra 284,00 a 597,00 €/mq.

Indagini di mercato effettuate presso le Agenzie Immobiliari di zona e valutazione di compravendite che riportano per la zona prezzi di vendita compresi fra un minimo di €/mq. 1.200,00 ed un massimo di €/mq. 2.000,00 per immobili ad uso ville e villini, prezzi di vendita fino a €/mq. 1.300,00 per immobili ad uso magazzino.

Tenuto conto inoltre, che al momento la situazione del mercato immobiliare piuttosto stazionaria per questa tipologia vista la conformazione e lo stato conservativo dell'immobile e la sua ubicazione, la sottoscritta ritiene congruo attribuire un valore al metro quadrato pari come segue.

€. 1.150,00/mq per lotto 1

€. 1.700,00/mq per lotto 2

€. 700,00/mq per lotto 3

€. 600,00/mq per lotto 4



€. 300,00/mq per lotto 5

€. 100,00/mq per lotto 6

€. 2,80/mq per lotto 7

Applicando alla superficie commerciale determinata al precedente punto 4 il valore unitario sopra attribuito si ottiene il seguente **valore di mercato**:

LOTTO N° 1

Mq. 237,90 x €. 1.150,00/mq = **€. 273.585,00**
(euro duecentosettantatremilacinquecentoottantacinque/00)

LOTTO N° 2

Mq. 486,35 x €. 1.700,00/mq = **€. 826.795,00**
(euro ottocentoventiseimilasettecentonovantacinque/00)

LOTTO N° 3

Mq. 226,80 x €. 700,00/mq = **€. 158.760,00**
(euro centocinquantottomilaquattrocentosettantasei/00)

LOTTO N° 4

Mq. 220,70 x €. 600,00/mq = **€. 132.420,00**
(euro centotrentaduemilaquattrocentoventi/00)

LOTTO N° 5

Mq. 54,60 x €. 300,00/mq = **€. 19.100,00**
(euro diciannovemilacento/00)

LOTTO N° 6

Mq. 14,00 x €. 100,00/mq = **€. 1.400,00**
(euro milleequattrocento/00)

LOTTO N° 7

Mq. 10.581,00 x €. 2,80/mq = **€. 29.626,00**
(euro ventinovemilaseicentoventisei/00)

LOTTI 8-9-10-11

I beni immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano applicando il sistema sintetico-comparativo ed utilizzando come parametro il valore di mercato al metro quadrato.



E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima; anche la casuale presenza di errori aritmetici e/o arrotondamenti nelle operazioni e nel calcolo della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Il valore di mercato unitario di riferimento è stato determinato tenendo conto dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile confrontando i prezzi di immobili residenziali con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione;
- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia del Territorio di Firenze, riferiti al Comune di Montaione che riportano i seguenti valori:

- valori compresi tra 750,00 a 1.500,00 €/mq. per immobili ad uso negozio.
- valori compresi tra 400,00 a 650,00 €/mq. per magazzini.
- valori compresi tra 750,00 a 1.500,00 €/mq. per immobili ad uso ufficio

Si evidenzia che i valori pubblicati dall'OMI fanno riferimento al periodo del 1° semestre 2022;

- Consultando i valori contenuti nella banca del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Montaione per immobili ad uso ufficio riportano valori compresi tra 762,00 a 1.263,00 €/mq.
 - Per i negozi riportano valori compresi tra 729,00 a 1.240,00 €/mq.
 - Per i magazzini si riportano valori compresi tra 281,00 a 593,00 €/mq.

Indagini di mercato effettuate presso le Agenzie Immobiliari di zona e valutazione di compravendite che riportano per la zona prezzi di vendita compresi fra un minimo di €/mq. 435,00 ed un massimo di €/mq. 921,00 per immobili ad uso negozio, prezzi di vendita fino a €/mq. 208,00 per immobili ad uso magazzino

Tenuto conto inoltre, che al momento la situazione del mercato immobiliare piuttosto stazionaria per questa tipologia vista la conformazione e lo stato conservativo dell'immobile e la sua ubicazione, la sottoscritta ritiene congruo attribuire un valore al metro quadrato pari a:

€. 800,00/mq per lotto 8

€. 400,00/mq per lotto 9

€. 1.200,00/mq per lotto 10

€. 1.100,00/mq per lotto 11



Applicando alla superficie commerciale determinata al precedente punto 4 il valore unitario sopra attribuito si ottiene il seguente **valore di mercato**:

LOTTO N° 8

Mq. 234,75 x €. 800,00/mq = **€. 187.800,00**
(euro centoottantasettemilaottocento/00)

LOTTO N° 9

Mq. 11,00 x €. 400,00/mq = **€. 4.400,00**
Valore quota pignorata 50%
€. 4.400,00 x 50% = **€. 2.200,00**
(euro duemiladuecento/00)

LOTTO N° 10

Mq. 80,70 x €. 1.200,00/mq = **€. 96.840,00**
Valore quota pignorata 50%
€. 96.840,00 x 50% = **€. 48.420,00**
(euro quarantottomilaquattrocentoventi/00)

LOTTO N° 11

Mq. 45,40 x €. 1.100,00/mq = **€. 49.940,00**
Valore quota pignorata 50%
€. 49.940,00 x 50% = **€. 24.970,00**
(euro ventiquattromilanovecentosettanta/00)

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

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.

Tenuto conto dei meccanismi di vendita all'asta, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 10% del valore di mercato riportato al punto precedente oltre alla detrazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile per cui si ha:

LOTTO N° 1

Valore di mercato..... **€. 273.585,00**



Riduzione 10%.....	€ 27.358,50
Riduzione 13% per immobile locato.....	€ 35.566,05
Detrazione per regolarizzazione catastale e urbanistica.....	€ 10.000,00
Totale valore base d'asta -	€ 200.660,45
Arrotondato per difetto a €. 200.660,00 (euro duecentomilaseicentosessanta/00)	

LOTTO N° 2

Valore di mercato.....	€. 826.795,00
Riduzione 10%.....	€ 82.679,50
Riduzione 13% per immobile locato.....	€ 107.483,35
Detrazione per regolarizzazione catastale e urbanistica.....	€ 12.500,00
Totale valore base d'asta -	€ 624.132,15
Arrotondato per difetto a €. 624.130,00 (euro seicentoventiquattrromilacentotrenta/00)	

LOTTO N° 3

Valore di mercato.....	€. 158.760,00
Riduzione 10%.....	€ 15.876,00
Riduzione 13% per immobile locato.....	€ 20.638,80
Detrazione per regolarizzazione catastale e urbanistica.....	€ 5.000,00
Totale valore base d'asta -	€ 117.245,20
Arrotondato per eccesso a €. 117.250,00 (euro centodiciassettemiladuecentocinquanta/00)	

LOTTO N° 4

Valore di mercato.....	€. 132.420,00
Riduzione 10%.....	€ 13.242,00
Riduzione 13% per immobile locato.....	€ 17.214,60
Detrazione per regolarizzazione catastale e urbanistica.....	€ 10.000,00
Totale valore base d'asta -	€ 91.963,40
Arrotondato per difetto a €. 91.960,00 (euro novantunomilanovecentosessanta/00)	

LOTTO N° 5

Valore di mercato.....	€. 19.100,00
Riduzione 10%.....	€ 1.910,00
Riduzione 13% per immobile locato.....	€ 2.483,00
Totale valore base d'asta -	€ 14.707,00
Arrotondato per eccesso a €. 14.710,00 (euro quattordicimilasettecentodieci/00)	



LOTTO N° 6

Valore di mercato.....	€.	1.400,00
Riduzione 10%.....	€	140,00
Riduzione 13% per immobile locato.....	€	<u>182,00</u>

Totale valore base d'asta - € 1.078,00

Arrotondato per eccesso a **€. 1.080,00 (euro milleezeroottanta/00)**

LOTTO N° 7

Valore di mercato.....	€.	29.626,00
Riduzione 10%.....	€	2.962,60
Riduzione 13% per immobile locato.....	€	<u>3.851,38</u>

Totale valore base d'asta - € 22.812,02

Arrotondato per difetto a **€. 22.810,00 (euro ventiduemilaottocentodieci/00)**

LOTTO N° 8

Valore di mercato.....	€.	187.800,00
Riduzione 10%.....	€	18.780,00
Riduzione 13% per immobile locato.....	€	<u>24.414,00</u>

Totale valore base d'asta - € 144.606,00

Arrotondato per difetto a **€. 144.600,00**
(euro centoquarantaquattromilaseicento/00)

LOTTO N° 9

Valore di mercato quota pignorata	€.	2.200,00
Riduzione 10%.....	€	<u>220,00</u>

Totale valore base d'asta - € 1.980,00

(euro millenovecentottanta/00)

LOTTO N° 10

Valore di mercato quota pignorata	€.	48.420,00
Riduzione 10%.....	€	4.842,00
Costi per divisione impianti.....	€	<u>2.000,00</u>

Totale valore base d'asta - € 41.578,00

Arrotondato per eccesso a **€. 41.580,00 (euro quarantunomilacinquecentottanta/00)**

LOTTO N° 11

Valore di mercato quota pignorata	€.	24.970,00
---	----	-----------



Riduzione 10%.....	€	2497,00
Costi per divisione impianti.....	€	2.000,00
Totale valore base d'asta -	€	20.473,00
Arrotondato per difetto a € 20.470,00 (euro ventimilaquattrocentosettanta/00)		

12) APPETIBILITA' DEL BENE

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., dell'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 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;

LOTTO N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

In considerazione della posizione, della tipologia e delle caratteristiche edilizie i beni oggetto della presente perizia possono essere considerati normalmente appetibile sul mercato immobiliare.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono di proprietà degli esecutati e considerata anche la loro conformazione e consistenza, non è necessario frazionarli.

La vendita sarà soggetta a regime impositivo ordinario, non soggetto a Iva.

E' comunque necessario verificare la permanenza di tale regime alla data del trasferimento.

13) RIEPILOGO (cfr. allegato 10 – Fascicolo Tabelle Riepilogative)

Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

LOTTO N° 1

Nome dell'esecutato	██████████ ████████████████████ ██████████ ████████████████████
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione, di fatto utilizzata come deposito, che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra dal civico n. 7 tramite resede di proprietà. Vi si accede al detto bene tramite strada interna partente da Via Bacci.



	L'unità immobiliare composta da più piani è collegata internamente da scala interna ed è così composta: AL PIANO TERRA: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e w.c.. AL PIANO PRIMO: Disimpegno, tre camere oltre w.c.. AL PIANO SECONDO: composto da quattro locali uso soffitta. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato di manutenzione. Infissi esterni in legno con persiane, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in parte in gres ed in parte in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia di remota realizzazione e sicuramente da revisionare, impianto di riscaldamento a mezzo termosifoni in ghisa e scaldabagno elettrico nel w.c. al piano terra.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 43 P.IIa : 60 Sub.: / cat. A/7, classe 2, consistenza 9 vani , superficie catastale mq. 210 - rendita catastale €. 1.092,31
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati: Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Denuncia inizio attività prot. 10718 del 28.08.1997 (DIA n. 487/97/1) per manutenzione straordinaria copertura Denuncia inizio attività prot. 15930 del 16.12.1997 (DIA n. 731/97/2) per modifiche interne e sostituzione abbaino con lucernaio Comunicazione di fine lavori prot. 489 del 14.01.1998 L'unità immobiliare risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani e diversa disposizione di alcune aperture esterne.
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 200.660,00 (duecentomilaseicentosessanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	•
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 2

Nome dell'esecutato	
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra dal civico n. 9 tramite stradella sterrata dipartente da Via Bacci e resede a comune con altre unità immobiliare (p.IIa 179 sub 3 BCNC). L'unità immobiliare composta da più piani è collegata internamente da scala interna ed è così composta: AL PIANO TERRA: Centrale Termica con accesso esterno, ingresso, cucina, tinello, due zone soggiorno, disimpegno, w.c., camera e studio AL PIANO PRIMO: ampio disimpegno, due locali ad uso soggiorno, pranzo, cucina, tre bagni, ingresso e quattro camere AL PIANO SECONDO: composto da un locale unico (torretta). Si precisa che la torretta ha copertura piana pavimentata in cotto ed accessibile



	attraverso botola. L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Copertura in legno e laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Infissi esterni in legno con persiane e scurioli interni, rifiniture interne nel suo complesso buone caratterizzate da pavimento in parte in cotto, ed in parte in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia di remota realizzazione, impianto di riscaldamento a mezzo termosifoni in ghisa.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 43 P.IIa : 179 Sub.: 1 cat. A/7, classe 4, consistenza 15,5 vani , superficie catastale mq. 456 - rendita catastale €. 2.561,63
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati: Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Concessione Edilizia n. 395/80/1 del 04.02.1981 per lavori di manutenzione straordinaria Concessione Edilizia n. 148/81/2 del 12.02.1983 per variante alla c.e. di cui sopra Condono Edilizio prot. 13767 del 23.11.1985 non ancora definito in cui risulta allegato solo modello C con indicata la tipologia abuso 7 – opere non valutabili in termini di superfici Concessione Edilizia n. 160/82/1 del 23.10.1982 per restauro e ristrutturazione di fabbricato deruralizzato Concessione Edilizia n. 379/85/1 del 20.09.1986 per variante alla c.e. 160/82/1 Permesso di abitabilità n. 19 del 05.03.1988 in cui vengono evidenziate difformità rispetto ai permessi edilizi sopra menzionati che comunque dovrebbero essere ricomprese nella pratica di condono edilizio prot. 13767 del 1985 come detto da definire. L'unità immobiliare risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani e diversa disposizione di alcune aperture esterne e tramezzature interne
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 624.130,00 (seicentoventiquattromilacentotrenta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 3

Nome dell'esecutato	[REDACTED]
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione rurale, di fatto utilizzata come deposito al piano terra ed abitazione al piano primo e piano ammezzato, posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra dal civico n. 5. L'unità immobiliare composta da più piani collegati internamente da scala interna è così composta: AL PIANO TERRA: locali ad uso magazzino, disimpegno e ripostiglio. AL PIANO PRIMO: Disimpegno, cucina, tre camere. AL PIANO AMMEZZATO: latrina/w.c..



	Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in precario stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate il tutto in pessimo stato di manutenzione. Infissi esterni in legno con scuri interni, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in cemento al piano terra e parte in cotto e ceramica ai piani superiori. Gli impianti elettrici ed idraulici risultano in pessimo stato manutentivo.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 43 P.IIa : 1219 Sub.: / cat. A/5, classe 5, consistenza 9,5 vani , superficie catastale mq. 212 - rendita catastale €. 490,63
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati: Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Non sono stati reperiti permessi edilizi. Risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale con la precisazione che considerata l'impossibilità di accedervi in sicurezza viste le precarie condizioni statiche, si ritiene pertanto cautelativamente di valutare costi per eventuale presentazione di accertamento di conformità
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 117.250,00 (centodiciassettemiladuecentocinquanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 4

Nome dell'esecutato	[REDACTED]
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale che si sviluppa al piano terra con locali laboratorio e magazzino oltre w.c. e a mezzo di scala interna si accede al piano primo con disimpegno, locali ad uso uffici ed archivio. L'edificio è posto nel Comune di Castelfiorentino con accesso a mezzo di resede a comune con altre unità immobiliari dal civico n. 3. Si accede al complesso immobiliare attraverso strada di collegamento con Via Bacci. L'unità immobiliare in questione risulta essere in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Infissi esterni in alluminio, rifiniture interne nel suo complesso di tipo medio caratterizzate da pavimento in parte in cotto ed in parte in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento assente e scaldabagno elettrico nel w.c. al piano terra.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 43 P.IIa : 179 Sub.: 500 cat. C/3, classe 4, consistenza 187 mq. superficie catastale mq. 220 - rendita catastale €. 647,07
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati: Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra.



	Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Concessione Edilizia in sanatoria n. 1380/88/1 del 30.10.1993 per cambio di destinazione con opere Autorizzazione pratica n. 471/1993 del 09.11.1993 per rifacimento copertura Abitabilità n. 35 del 27.12.1995 L'unità immobiliare risulta essere sostanzialmente conforme nella consistenza totale fatta eccezione per alcune divergenze nelle misure dei vani e diversa disposizione di alcune tramezzature interne; si precisa che dall'esame dei permessi edilizi messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino non è possibile ricavare con certezza la legittimità dei locali posti al piano primo. Gli elaborati grafici allegati al condono edilizio rilasciato (conc. N. 1380/88/1) rappresentano solo il piano terra. L'autorizzazione edilizia n. 471/93 riguarda il rifacimento della copertura e la Cila pratica n. 90/2016 rappresenta anch'essa solo il piano terra pur riportando il posizionamento della scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 91.960,00 (novantunomilanovecentosessanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 5

Nome dell'esecutato	[REDACTED] [REDACTED]
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino di tipo rurale che si sviluppa al piano terra di un più ampio edificio posto nel comune di Castelfiorentino con accesso a mezzo di resede a comune con altre unità immobiliari (p.Ila 179 sub 3 BCNC). L'unità immobiliare in questione è composta da un unico vano avente superficie calpestabile di circa mq. 43,60 e si presenta in un pessimo stato di manutenzione privo di pavimento ed impianti.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 43 P.Ila : 179 Sub.: 4 cat. C/2, classe 8, consistenza 51 mq. superficie catastale mq. 63 - rendita catastale €. 266,03
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati: Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Non sono stati reperiti permessi edilizi
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 14.710,00 (quattordicimilasettecentodieci/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.



LOTTO N° 6

Nome dell'esecutato	██████████ ██████████ ██████████ ██████████
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Castelfiorentino con accesso al piano terra. Si precisa che di fatto si presenta come rudere in gran parte crollato ed è evidenziabile solo il parziale posizionamento delle murature esterne, composto da un unico vano desunto dalla planimetria catastale agli atti e di superficie di circa 11,00 mq. desunti dai dati della visura catastale.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 43 P.IIa : 1691 Sub.: / cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq. superficie catastale mq. 14 - rendita catastale €. 21,59
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili oggetti di perizia sono così identificati: Comune di Castelfiorentino i fabbricati di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6 ricadono in territorio aperto – Sistema dei Crinali E2b Crinale della strada di Volterra. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Non sono stati reperiti permessi edilizi
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 1.080,00 (millezeroottanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• ██████████
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 7

Nome dell'esecutato	[REDACTED] [REDACTED]
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di terreno agricolo che comprende in parte la strada di accesso al complesso edilizio da Via Bacci coltivato ad oliveto in discreto stato manutentivo. Per i dati di superficie si riprenderà la consistenza derivante dalla visura catastale della particella 1230 pari a circa mq. 10.581.
Estremi Catastali	Catasto Terreni Foglio: 43 P.IIa : 1230 Sub.: / qualità Uliv/Vignet, classe 1, superficie 1 ha 05 are 81 ca - R.D. €. 57,38 R.A. €. 43,72
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, il terreno come da CDU rilasciato il 20.07.2021 ricade in Sistema ambientale e Paesaggistico del Territorio Aperto, in zona E2 – sottosistema delle Aree dei Crinali collinari – Utoe E2b (Crinale della strada Volterrana fra Capoluogo ed il confine con Montespertoli)
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 22.810,00 (ventiduemilaottocentodieci/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED] [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.



LOTTO N° 8

Nome dell'esecutato	██████████ ██████████
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso negozio che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Montaione con accesso da Via Chiarenti al civico n. 16/A. Immobile posto nel pieno centro storico del Comune di Montaione, vicino ai servizi primari tipo bar, ristoranti ed uffici. L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio vano dove si svolge l'attività commerciale, una zona deposito, magazzino, disimpegni e w.c. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione. Infissi esterni in alluminio, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in parte in gres ed in parte in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte con canaline esterne, impianto di riscaldamento e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 57 P.IIa : 131 Sub.: 500 cat. C/1, classe 5, consistenza 130 mq. superficie catastale mq. 162 - rendita catastale €. 3.142,12
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente del Comune di Montaione i fabbricati di cui di cui ai lotti 8-9-10-11 ricadono nel Tessuto insediativo storico antecedente al 1954 (NTA art 70) -Ambito del centro storico. Il lotto 8 (Via Chiarenti) è classificato come edificio di progetto da Pua approvati – PUA Ap.3 approvato con delibera del C.C. n° 28 del 26.05.2008 e convenzionato. L'edificio di cui ai lotti 9-10-11 (piazza Garibaldi) è classificato in ambito CS1 edifici o complessi edilizi ricostruiti nel secondo dopoguerra interni al tessuto consolidato del centro storico. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Permesso edilizio n. 9 del 29.04.1968 Licenza edilizia n. 48 del 20.09.1973 Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 226 prot. 2392 Comunicazione inizio lavori CILA prot. 0004805 del 25.05.2016 Comunicazione inizio lavori CILA prot. 0005893 del 13.06.2019 Agibilità prot. 007550 del 01.08.2019
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 144.600,00 (centoquarantaquattromilaseicento/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• ██████████
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi occupato.

LOTTO N° 9

Nome dell'esecutato	██
Diritto reale pignorato	Quota pignorata di 1/2
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso magazzino che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Montaione con accesso da Piazza Garibaldi al civico n. 8



	angolo Via Chiarenti. L'unità immobiliare in questione è composta da un unico vano della superficie di circa 8 mq. e si presenta in discreto stato conservativo privo di impianto autonomo. La tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono in pietra al piano terra ed intonacate e tinteggiate ai piani superiori in discreto stato di manutenzione. Infisso esterno in legno, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in parte in gres.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 57 P.IIa : 151 Sub.: 11 cat. C/2, classe 5, consistenza 7 mq. superficie catastale mq. 11 - rendita catastale €. 27,84
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente del Comune di Montaione i fabbricati di cui di cui ai lotti 8-9-10-11 ricadono nel Tessuto insediativo storico antecedente al 1954 (NTA art 70) -Ambito del centro storico. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Autorizzazione n. 21 del 1994
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 1.980,00 (millenovecentoottanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi libero.

LOTTO N° 10

Nome dell'esecutato	[REDACTED]
Diritto reale pignorato	Quota pignorata di 1/2
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso uffici che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato posta nel Comune di Montaione con accesso da Piazza Garibaldi al civico n. 10 angolo Via Chiarenti. L'unità immobiliare in questione è la prima a sinistra per chi sale dal vano scala a comune e composta da tre locali ad uso ufficio, ingresso, disimpegno e bagno oltre due terrazzi a livello. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione. Infissi esterni in legno e persiane, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte con canaline esterne, impianto di riscaldamento mediante caldaia posta all'interno dei locali ed elementi radianti in alluminio.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 57 P.IIa : 151 Sub.: 503 cat. A/10, classe U, consistenza 4 vani superficie catastale mq. 69 - rendita catastale €. 1.477,07
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente del Comune di Montaione i fabbricati di cui di cui ai lotti 8-9-10-11 ricadono nel Tessuto insediativo storico antecedente al 1954 (NTA art 70) -Ambito del centro storico. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Autorizzazione n. 21 del 1994 Concessione edilizia in sanatoria n. 140 del 24.12.1987



	Scia prot. 003494 del 14.05.2013 (cambio di destinazione a uffici) Agibilità pratica n. 153 del 31.12.1994
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 41.580,00 (quarantunomilacinquecentootanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi libero.

LOTTO N° 11

Nome dell'esecutato	[REDACTED]
Diritto reale pignorato	Quota pignorata di 1/2
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso uffici che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato posta nel Comune di Montaione con accesso da Piazza Garibaldi al civico n. 10 angolo Via Chiarenti. L'unità immobiliare in questione è la prima a sinistra per chi sale dal vano scala a comune e composta da tre locali ad uso ufficio, ingresso, disimpegno e bagno oltre due terrazzi a livello. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, la tecnica costruttiva è di tipo tradizionale con struttura portante in muratura e solai in laterizio e ferro/legno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di manutenzione. Infissi esterni in legno e persiane, rifiniture interne nel suo complesso di tipo economiche caratterizzate da pavimento in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia ed in parte con canaline esterne, impianto di riscaldamento mediante caldaia posta all'interno dei locali ed elementi radianti in alluminio.
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati Foglio: 57 P.IIa : 151 Sub.: 504 cat. A/10, classe U, consistenza 2,5 vani superficie catastale mq. 41 - rendita catastale €. 923,17
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente del Comune di Montaione i fabbricati di cui di cui ai lotti 8-9-10-11 ricadono nel Tessuto insediativo storico antecedente al 1954 (NTA art 70) -Ambito del centro storico. Edificato in data antecedente al 01.09.1967. Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi: Autorizzazione n. 21 del 1994 Concessione edilizia in sanatoria n. 124 del 12.11.1987 Scia prot. 0011785 del 16.12.2015 (cambio di destinazione a uffici) Agibilità pratica n. 153 del 31.12.1994
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	€. 20.470,00 (ventimilaquattrocentosettanta/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• [REDACTED]
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi libero.



14) ALLEGATI

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

Si allega alla presente relazione e ne costituisce parte integrante la seguente documentazione

1 – Fascicolo documentazione fotografica

2 – Fascicolo comunicazioni e verbali di sopralluogo

3 – Fascicolo documentazione catastale

4 – Fascicolo atto di provenienza

5 – Fascicolo urbanistica

5/a – Fascicolo estratti cartografici comunali

6 – Fascicolo Contratti di locazione

7 – Fascicolo Documentazione conservatoria

8 – Fascicolo Quotazioni immobiliari e comparabili

9 – Fascicolo Comunicazione ARTEA e CDU

10 – Fascicolo Tabelle Riepilogative

11 – Fascicolo Copia CTU Arch.

R.F. 138/2018

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatole, allega la documentazione descritta sopra che ne è parte integrante e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Empoli lì 15.01.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geometra Teresa PEPE)

