

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 957/2012 R.G.

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a.

CHIANTIBANCA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni:

Dott.ssa Lucia Schiaretti

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Massimiliano Innocenti

Prossima udienza:

12 gennaio 2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Arch. Massimiliano Innocenti con studio in Firenze alla Via Domenico Comparetti n. 64 – 50135 libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze con n. 6531/2004 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n. 9148 è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare con procedimento n. 957/2012 R.G, allo stesso tempo dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato ed ha richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza

tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi ed autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) 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;
- 5) provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
- 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp.att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

- 8) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

- 9) indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); 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;

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

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

- 11) provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, e della L. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;

- 12) L'esperto dovrà allegare alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato; - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria; - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

- 13) Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 45 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata A.R., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

- 14) presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

(Vedi Allegato 6)

Le numerose operazioni si sono svolte previo l'esecuzione preliminare delle indagini peritali iniziate nel mese di aprile 2014 con la verifica e reperimento della documentazione necessaria per poter svolgere i sopralluoghi presso gli immobili oggetto del procedimento, effettuati successivamente nel mese di ottobre 2014 e hanno avuto il seguente calendario:

- 1) In data 04/04/2014 è stata inviata una raccomandata A.R. con codice n.14518573151-5 con allegato il foglio notizie al debitore Società [REDACTED], un'altra raccomandata A.R. con codice n.145185731157-1 indirizzata al debitore Sig. [REDACTED] con allegato il foglio notizie le comunicazioni ai creditori sono state effettuate a mezzo email P.E.C..Le comunicazioni indicavano la data dell'incontro fissato per il giorno 18 aprile 2014 alle ore 16.00 per l'inizio delle operazioni peritali.
- 2) Nel mese di settembre 2014 sono state eseguite le ricerche e successivamente effettuate le richieste a mezzo di comunicazione di posta elettronica delle copie degli atti notarili di compravendita delle proprietà sia della Società [REDACTED] che del Sig. [REDACTED] presso gli studi notarili previo pagamento dei diritti di copia degli stessi.
- 3) In data 13/10/2014 è stata inviata una raccomandata-1 con codice n.052349817207 al debitore Società [REDACTED], un'altra raccomandata -1 con codice n.052349817218 indirizzata al debitore Sig. [REDACTED] ed altre comunicazione a mezzo email P.E.C. ai creditori con indicati gli estremi dell'incontro fissato per il giorno 23 ottobre 2014 alle ore 10,30 presso la sede della società [REDACTED] per programmare e concordare le visite da effettuare con sopralluogo presso i luoghi del compendio immobiliare.
- 4) Nei mesi di marzo 2014 e ottobre 2014 sono state reperite per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate le visure e le planimetrie catastali delle unità immobiliari di proprietà della società [REDACTED] poste nel Comune di Gambassi Terme e del Sig. [REDACTED] poste nel Comune di Empoli.
- 5) Sono stati eseguiti n.3 sopralluoghi per svolgere le operazioni tecniche necessarie presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento di proprietà della Società [REDACTED], poste nel Comune di Gambassi Terme in data dei giorni:
 - I° sopralluogo è stato eseguito il giorno 31/10/2014 (n.3 persone);
 - II° sopralluogo è stato eseguito il giorno 03/11/2014 (n.3 persone);
 - III° sopralluogo è stato eseguito il giorno 05/11/2014 (n.3 persone);
- 6) In data del 03/11/2014 è stato inoltrato tramite email P.E.C. richiesta per accesso agli atti da eseguire presso l'Archivio dell'Edilizia del Comune di Gambassi Terme, per la ricerca della documentazione necessaria per la verifica urbanistica.

Sono stati compiuti n.3 sopralluoghi alle seguenti date:

- I° sopralluogo è stato eseguito il giorno 13/11/2014 (n.2 persone);
 - II° sopralluogo è stato eseguito il giorno 18/11/2014 (n.2 persone);
 - III° sopralluogo è stato eseguito il giorno 19/02/2015 (n.2 persone).
- 7) In data del 04/11/2015 sono state consegnati dagli esecutari copia della documentazione depositata riguardo l'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili della Società "████████████████████" posti in località Codilungo nel Comune di Gambassi Terme (FI) e degli immobili di proprietà del Sig. ██████ posti nel Comune di Empoli ad esclusione delle unità immobiliari situate in Via Guido Reni n.2 nel Comune di Empoli.
 - 8) E' stato eseguito regolarmente un sopralluogo in data del 11/11/2014 per svolgere le operazioni tecniche necessarie presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento di proprietà del Sig. ██████ poste nel Comune di Empoli.
 - 9) In data del 18/11/2014 è stata depositata presso l'ufficio del Settore e Assetto del Territorio del Comune di Gambassi Terme (FI) la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).
 - 10) In data del 25/11/2014 è stato provveduto ad inoltrare tramite email P.E.C. richiesta per accesso atti da eseguire presso l'Ufficio dell'Edilizia del Comune di Empoli per la ricerca degli elaborati e documenti occorrenti per la verifica della regolarità urbanistica con visita effettuata presso l'Archivio della Pratiche Edilizie del Comune di Empoli nel giorno del 18/12/2015.
 - 11) In data del 20/12/2014 è stata inviata una email P.E.C. presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Empoli con la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).
 - 12) In data del 13/01/2015 è stata inviata un'istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con richiesta di autorizzazione di proroga dei termini di consegna per reperire la documentazione necessaria e poter eseguire le verifiche sulle proprietà pignorate alla Società "████████████████████" e del Sig. ██████
 - 13) In data 19/02/2015 è stata effettuata un'ispezione telematica ipotecaria presso la C.R.R.I dell'Agenzia del Territorio di Firenze.
 - 14) In data 12/03/2015 è stato eseguito un sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambassi Terme per chiarimenti in merito alla situazione urbanistica e alle eventuali modalità d'intervento edilizio-amministrativo da effettuare sulle unità immobiliari di proprietà della Società "████████████████████"
 - 15) In data 31/03/2015 è stato eseguito un sopralluogo presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Firenze per la verifica ed il reperimento di copia di eventuali contratti di locazione registrati.
 - 16) In data 09/04/2015 è stata eseguita la richiesta all'Amministratore di Condominio della situazione debitoria dell'esecutato per gli immobili posti nel Comune di Empoli di proprietà del Sig. ██████
 - 17) In data del 16/04/2015 è stato eseguito un sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Empoli per chiarimenti in merito alle eventuali modalità d'intervento edilizio-amministrativa da effettuare sulle unità immobiliari di proprietà del Sig. ██████

- 18) In data del 27/05/2015 è stato comunicato dal sottoscritto tramite posta certificata P.E.C. al Giudice incaricato del procedimento dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze che l'esecutato Sig. [REDACTED] è deceduto il giorno 26/04/2015.
- 19) In data del 18/06/2015 è stato eseguito un sopralluogo presso l'Archivio di Edilizia del Comune di Gambassi Terme per visionare e realizzare delle copie dei "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi della L.R.10/1979. Nell'archivio non è stato rintracciato il piano originario del 1992 e sono state estrapolate le varianti dell'anno 1993 e 1994.
- 20) In data 15/07/2015 è stato eseguito un sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambassi Terme per chiarimenti in merito al "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi della L.R.10/1979 e alle eventuali modalità d'intervento amministrative da effettuare sulle unità immobiliari di proprietà della Società '[REDACTED]'
- 21) Esecuzione di sopralluoghi presso l'Archivio Notarile di Firenze per la ricerca ed esecuzione di copia degli atti notarili che riguardano le proprietà del Sig. [REDACTED] poste nel Comune di Empoli.
- 22) In data del 03/06/2015 è stato inviato un'istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con richiesta di autorizzazione di proroga dei termini di consegna per il sopravvenuto decesso dell'esecutato Sig. [REDACTED].
- 23) In data del 05/10/2015 è stata inviata un'istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con richiesta di autorizzazione di proroga dei termini di consegna per aggiornare i certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Gambassi Terme a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Urbanistico.
- 24) Deposito in data 22/12/2015 degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) delle unità immobiliari di proprietà del Sig. [REDACTED] poste in Via Guido Reni n.23 nel Comune di Empoli, compreso le comunicazioni con deposito all'uffici preposti del Comune di Empoli e alla Regione Toscana.

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CONFINI

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Firenze con proc.957/2012 R.G si localizzano nel Comune di Empoli con alcune proprietà del Sig.r [REDACTED] e in località Codilungo nel Comune di Gambassi Terme (FI) con i terreni e le unità immobiliari facenti parte dell'"[REDACTED]".

A) [REDACTED]

[REDACTED] costituita da una grossa estensione di terreno che si trova in località "Codilungo" in Via Provinciale Volterrana n.56 nel Comune di Gambassi Terme. L'azienda, nella direttrice est-ovest si sviluppa adiacente alla strada Provinciale Volterrana che per buona parte costituisce i confini dell'azienda stessa e nella parte nord-ovest, sud-est, all'interno del territorio ed è attraversata dal "Borro delle tre case". In particolare nella zona a sud-est si denota la distinzione dalla parte di territorio destinata a coltivazione con la presenza di vigneti e terreni con diverse qualità di colture e quella destinata ad area boschiva nella parte inferiore, mentre a ovest la delimitazione è costituita dalla strada Provinciale

Volterrana. La viabilità ed i collegamenti all'esterno dell'azienda sono di eccezionale comodità, data l'ubicazione adiacente la strada provinciale che consente un'ottima viabilità sia interna che circostante. Il collegamento con Gambassi Terme e la città di Empoli che con la superstrada si collega direttamente con la città di Firenze e con l'aeroporto.

L'intero territorio ha forma regolare, allungata lungo la direttrice est con un andamento semi-collinare che nel corso del tempo hanno, conferito a tutto l'insieme un piacevole aspetto connesso della variabilità tipica e caratteristica ed unica del paesaggio toscano che è "costruito" da generazioni di contadini che con il loro lavoro hanno ricercato un insieme di utilità e bellezza, forme e colori, rendendolo visibile con l'impronta della storia.

L'accesso all'azienda avviene direttamente dalla strada principale di percorrenza la Provinciale Volterrana che con una strada interna sterrata porta direttamente al centro aziendale.

L'azienda nel suo complesso è composta da diversi beni immobili costituiti da terreni e da un compendio immobiliare con una serie di fabbricati come meglio di seguito descritti nelle varie parti ed evidenziato nell'elaborato grafico allegato (All.1), in parte utilizzati per la produzione dell'attività agricola dell'azienda e in parte utilizzati come locali turistico-ricettivi con tipologia di attività agrituristica con la presentazione di un Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale ai sensi della L.R.10 del 19 febbraio 1979 con relative susseguite nel tempo.

B) XXXXXXXXXX - Proprietà poste nel Comune di Empoli (FI)

Le proprietà immobiliari di proprietà del sig. XXXXXXXXXX poste nel Comune di Empoli (FI) oggetto di stima sono le seguenti:

- Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato libero su quattro lati con quattro piani fuori terra e resede esterna costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in mattoni di laterizio intonacati, la copertura e del tipo a padiglione con il manto costituito da elementi di tegole marsigliesi. L'immobile posto in Via Guido Reni è diviso catastalmente in tre unità e da porzioni di parti a comune:
 - Unità immobiliare ad uso di garage posta al piano terreno con ingresso carrabile dal civico n.4;
 - Unità immobiliare ad uso di civile abitazione al piano terra ed al piano primo con civico n.2;
 - Unità immobiliare ad uso di civile abitazione al piano secondo ed al piano terzo con n.2;
- Unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa con più piani fuori terra, libero su quattro lati e munito di resede interna con rampa di accesso da Via Luigi Cherubini al piano seminterrato delle autorimesse.
 - Unità immobiliare con ingresso condominiale posto in Via Luigi Cherubini n.119/123 al piano primo e vano montacarichi collegato con il piano seminterrato del fabbricato;
 - Unità immobiliare n.2 ad uso di autorimessa poste al piano seminterrato con accesso da Via Cherubini.
 - Unità immobiliare ad uso di magazzino posta al piano seminterrato in Via Luigi Cherubini.
- Locale ad uso di magazzino posti in Via Pratella angolo Via luigi Cherubini.
- Due porzioni di area urbana con categoria catastale F/1 posta in Via del Tintoretto.

1.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI (vedere Allegato n.3)

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono così attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI):

_____ - Proprietà nel Comune di Gambassi Terme (FI):

EDIFICIO (A)

Piano Terra

- (A1) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)
foglio di mappa 33 - particella 11 - subalterno 4
categoria A/3 - classe 4 consistenza 3,5 vani
rendita catastale € 316,33
Intestata correttamente alla società "_____"
p.iva. _____ – proprietà
- (A2) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)
Foglio di mappa 33 - particella 11 - subalterno 5
categoria A/3 - classe 4 consistenza 4,5 vani
rendita catastale € 406,71
Intestata correttamente alla società "_____"
p.iva. _____ – proprietà
- (A3) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)
foglio di mappa 33 - particella 11 - subalterno 6
categoria A/3 - classe 4 consistenza 3,5 vani
rendita catastale € 316,33
Intestata correttamente alla società "_____"
p.iva. _____ – proprietà
- (A4) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)
foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 10
categoria D/10
rendita catastale € 720,00
Intestata correttamente alla società "_____"
p.iva. _____ – proprietà

Piano Primo

- (A5) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)
foglio di mappa 33 - particella 11 - subalterno 7
categoria A/3 - classe 4 consistenza 5,0 vani
rendita catastale € 451,90

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

- (A6) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 - subalterno 8

categoria A/3 - classe 4 consistenza 6,0 vani

rendita catastale € 542,28

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

- (A7) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 9

categoria A/3 - classe 4 consistenza 7,0 vani

rendita catastale € 632,66

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

EDIFICIO (B)

Piano Terra

- (B1) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 500

categoria A/3 - classe 4 consistenza 5,5 vani

rendita catastale € 497,09

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

Piano Interrato

- (B2) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 501

categoria D/10

rendita catastale € 590,00

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

EDIFICIO (C)

Piano Terra

- (C1) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 2

categoria D/10 rendita catastale € 412,00

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

- (C2) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 11

categoria A/3 - classe 4 consistenza 3,5 vani

rendita catastale € 316,33

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

- (C3) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 12

categoria A/3 - classe 4 consistenza 3,5 vani

rendita catastale € 316,33

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

Piano Primo

- (C4) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 13

categoria A/3 - classe 4 consistenza 4,5 vani

rendita catastale € 406,71

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

EDIFICIO (D)

- Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 15

categoria D/10 - rendita catastale € 720,00

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

EDIFICIO (E)

- (E1) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 79 – subalterno 4

categoria A/7 - classe 5 consistenza 5,5 vani

rendita catastale € 710,13

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]" p.iva.

[REDACTED] – proprietà

- (E2) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 79 – subalterno 5

categoria A/7 - classe 5 consistenza 5,0 vani

rendita catastale € 645,57

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

EDIFICIO (G)

- (G1) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 202 – subalterno 1

categoria A/1 - classe 3 consistenza 4,0 vani

rendita catastale € 309,87

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

- (G2) Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 202 – subalterno 2

categoria D/1

rendita catastale € 4.586,14

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

EDIFICIO (H)

- Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 11 – subalterno 3

categoria D/10

rendita catastale € 234,00

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

AREA ENTE URBANO

- Area urbana

foglio di mappa 33 - particella 105

superficie (mq) 6.260,00

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

- Area urbana (bene comune non censibile)
foglio di mappa 33 - particella 79 – sub 6
area comune non censibile

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

- Area urbana (bene comune non censibile)
foglio di mappa 33 - particella 79 – sub 1
area comune non censibile

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

TERRENI

- 1) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 31 – particella 12

Superfici (mq) 8.280,00

qualità classe 4 - seminativo 1

rendita dominicale € 14,97

rendita agrario € 14,97

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

- 2) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 31 - particella 87

Superfici (mq) 12.185,00

qualità classe 4 - seminativo arboreo

rendita dominicale € 22,03

rendita agrario € 18,88

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

- 3) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 31 - particella 88

Superfici (mq) 15.200,00

qualità classe - vigneto rendita dominicale € 105,98

rendita agrario € 98,13

Superfici (mq) 3.413,00

qualità classe 4 - seminativo arboreo

rendita dominicale € 2,40

rendita agrario € 2,05

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

4) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 31 - particella 93

Superfici (mq) 15.295,00

qualità classe 3 - bosco ceduo

rendita dominicale € 3,93

rendita agrario € 1,97

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

5) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 4

Superfici (mq) 3.469,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 6,27

rendita agrario € 6,27

Superfici (mq) 3.511,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 5,44

rendita agrario € 5,44

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

6) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 20

Superfici (mq) 24.904,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 45,02

rendita agrario € 45,02

Superfici (mq) 166,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,26

rendita agrario € 0,26

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

7) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 21

Superfici (mq) 21.600,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 150,60

rendita agrario € 139,44

Superfici (mq) 8.310,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 27,90

rendita agrario € 21,46

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

8) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 23

Superfici (mq) 6.370,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 21,38

rendita agrario € 19,74

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

9) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 27

Superfici (mq) 440,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,68

rendita agrario € 0,68

Superfici (mq) 17.390,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 31,43

rendita agrario € 31,43

Intestata correttamente alla società "████████████████████"
p.iva. ██████████ – proprietà

10) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 29

Superfici (mq) 10.000,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 69,72

rendita agrario € 64,54

Superfici (mq) 2.010,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 6,75

rendita agrario € 6,23

Intestata correttamente alla società "████████████████████"
p.iva. ██████████ – proprietà

11) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 32

Superfici (mq) 132.988,00

qualità classe 4 – bosco ceduo

rendita dominicale € 20,60

rendita agrario € 20,60

Superfici (mq) 32,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,05

rendita agrario € 0,05

Intestata correttamente alla società "████████████████████"
p.iva. ██████████ – proprietà

12) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 33

Superfici (mq) 133.339,00

qualità classe 4 – bosco ceduo

rendita dominicale € 40,80

rendita agrario € 40,80

Superfici (mq) 61,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,09

rendita agrario € 0,09

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

13) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 34

Superfici (mq) 1.090,00

Fabbricato rurale

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

14) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 35

Superfici (mq) 32.884,00

[REDACTED]

rendita dominicale € 32,27

rendita agrario € 25,47

Superfici (mq) 66,06

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 10,24

rendita agrario € 10,24

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

15) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 46

Superfici (mq) 1.200,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 8,37

rendita agrario € 7,75

Superfici (mq) 1.070,00

qualità classe 2 – seminativo

rendita dominicale € 6,08

rendita agrario € 4,14

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

16) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 54

Superfici (mq) 4.000,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 6,20

rendita agrario € 6,20

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

17) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 55

Superfici (mq) 4.700,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 32,77

rendita agrario € 30,34

Superfici (mq) 3.770,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 12,66

rendita agrario € 9,74

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

18) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 78

Superfici (mq) 800,00

qualità classe 5 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 0,79

rendita agrario € 0,62

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

19) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 108

Superfici (mq) 2.120,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 7,12

rendita agrario € 6,57

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

20) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 112

Superfici (mq) 860,00

qualità classe – pascolo

rendita dominicale € 0,44

rendita agrario € 0,22

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

21) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 121

Superfici (mq) 1.610,00

qualità classe – incolto sterrato

rendita dominicale

rendita agrario

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

22) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 125

Superfici (mq) 4.750,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 33,12

rendita agrario € 30,66

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

23) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 127

Superfici (mq) 420,00

qualità classe – pascolo

rendita dominicale € 0,11

rendita agrario € 0,07

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"
p.iva. [REDACTED] – proprietà

24) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 136

Superfici (mq) 11.030,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 17,09

rendita agrario € 17,09

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

25) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 138

Superfici (mq) 403,00

qualità classe – pascolo

rendita dominicale € 0,10

rendita agrario € 0,06

Superfici (mq) 47,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,07

rendita agrario € 0,07

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

26) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 139

Superfici (mq) 4,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,01

rendita agrario € 0,01

Superfici (mq) 476,00

qualità classe – pascolo

rendita dominicale € 0,12

rendita agrario € 0,07

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

27) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 140

Superfici (mq) 2.380,00

qualità classe – pascolo

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

28) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 142

Superfici (mq) 2.670,00

qualità classe – pascolo

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

29) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 149

Superfici (mq) 5.440,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 8,43

rendita agrario € 8,43

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

30) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 150

Superfici (mq) 4.570,00

qualità classe – bosco alto

rendita dominicale € 10,62

rendita agrario € 1,18

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

31) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 152

Superfici (mq) 27.160,00

qualità classe 1 – bosco alto

rendita dominicale € 63,12

rendita agrario € 7,01

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

32) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 156

Superfici (mq) 440,00

qualità classe 4 – bosco ceduo

rendita dominicale € 0,07

rendita agrario € 0,07

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

33) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 160

Superfici (mq) 7.775,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 14,05

rendita agrario € 14,05

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

34) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 161

Superfici (mq) 9.090,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 16,43

rendita agrario € 16,43

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

35) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 162

Superfici (mq) 600,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 4,18

rendita agrario € 3,87

Superfici (mq) 90,00

qualità classe – incolto

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

36) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 164

Superfici (mq) 12.580,00

qualità classe – uliveto

rendita dominicale € 19,49

rendita agrario € 19,49

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

37) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 165

Superfici (mq) 4.600,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 8,31

rendita agrario € 8,31

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

38) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 166

Superfici (mq) 866,00

qualità classe 1 – bosco alto

rendita dominicale € 2,01

rendita agrario € 0,22

Superfici (mq) 1.434,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 2,22

rendita agrario € 2,22

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

39) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 167

Superfici (mq) 14.655,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 22,71

rendita agrario € 22,71

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

40) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 168

Superfici (mq) 4.570,00

qualità classe – bosco alto

rendita dominicale € 10,62

rendita agrario € 1,18

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

41) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 176

Superfici (mq) 1.505,00

qualità classe – incolto

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

42) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 200

Superfici (mq) 1.010,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 1,56

rendita agrario € 1,56

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

43) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 201

Superfici (mq) 8.415,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 28,25

rendita agrario € 21,73

Intestata correttamente alla società "██"

p.iva. ██████████ – proprietà

44) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 203

Superfici (mq) 340,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 1,14

rendita agrario € 0,88

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

45) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 204

Superfici (mq) 34.500,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 240,56

rendita agrario € 222,72

Superfici (mq) 8.185,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 14,80

rendita agrario € 14,80

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

46) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 205

Superfici (mq) 7.300,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 50,90

rendita agrario € 47,13

Superfici (mq) 1.130,00

qualità classe 4 – seminativo

rendita dominicale € 2,04

rendita agrario € 2,04

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

47) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 206

Superfici (mq) 400,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 2,79

rendita agrario € 2,58

Superfici (mq) 260,00

qualità classe 2 – seminativo

rendita dominicale € 1,48

rendita agrario € 1,01

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

48) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 207

Superfici (mq) 1.500,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 10,46

rendita agrario € 9,68

Superfici (mq) 620,00

qualità classe 2 – seminativo

rendita dominicale € 3,52

rendita agrario € 2,40

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

49) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 208

Superfici (mq) 1.935,00

qualità classe – bosco ceduo

rendita dominicale € 0,60

rendita agrario € 0,30

Intestata correttamente alla società "████████████████████" p.iva.

██████████ – proprietà

50) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 209

Superfici (mq) 750,00

qualità classe – bosco ceduo

rendita dominicale € 0,23

rendita agrario € 0,12

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

51) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 210

Superfici (mq) 6.300,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 43,92

rendita agrario € 40,67

Superfici (mq) 2.740,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 9,20

rendita agrario € 8,49

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

52) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 211

Superfici (mq) 4.300,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 29,98

rendita agrario € 27,76

Superfici (mq) 850,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 2,85

rendita agrario € 2,63

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

53) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 212

Superfici (mq) 1.208,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 4,06

rendita agrario € 3,74

Superfici (mq) 92,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,14

rendita agrario € 0,14

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

54) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 213

Superfici (mq) 49.705,00

qualità classe 1 – bosco alto

rendita dominicale € 115,52

rendita agrario € 12,84

Superfici (mq) 145,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,22

rendita agrario € 0,22

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

55) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 214

Superfici (mq) 13.450,00

qualità classe – bosco alto

rendita dominicale € 31,26

rendita agrario € 3,47

Intestata correttamente alla società "████████████████████"

p.iva. ██████████ – proprietà

56) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 215

Superfici (mq) 3.700,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 25,80

rendita agrario € 23,89

Superfici (mq) 1.170,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 3,93

rendita agrario € 3,02

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

57) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 216

Superfici (mq) 1.500,00

qualità classe – vigneto

rendita dominicale € 10,46

rendita agrario € 9,68

Superfici (mq) 1.080,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 3,63

rendita agrario € 2,79

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

58) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 229

Superfici (mq) 1.665,00

qualità classe 3 – seminativo arboreo

rendita dominicale € 5,56

rendita agrario € 4,27

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

59) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 230

Superfici (mq) 36.646,00

qualità classe 1 – bosco alto

rendita dominicale € 85,17

rendita agrario € 9,46

Superfici (mq) 1.044,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 1,62

rendita agrario € 1,62

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

60) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 231

Superfici (mq) 15.250,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 23,63

rendita agrario € 23,63

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

61) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 232

Superfici (mq) 14.930,00

qualità classe 1 – bosco alto

rendita dominicale € 34,70

rendita agrario € 3,86

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

62) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 234

Superfici (mq) 35,00

qualità classe 1 – bosco alto

rendita dominicale € 0,08

rendita agrario € 0,01

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

63) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 236

Superfici (mq) 15,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 0,02

rendita agrario € 0,02

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

64) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 236

Superfici (mq) 1400,00

qualità classe U – vigneto

rendita dominicale € 9,76

rendita agrario € 9,04

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

65) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 238

Superfici (mq) 2260,00

qualità classe 3 – uliveto

rendita dominicale € 3,50

rendita agrario € 3,50

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

66) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 239

Superfici (mq) 100,00

Fabbricato rurale

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

67) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 33 - particella 240

Superfici (mq) 55,00

Fabbricato rurale

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

68) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 45 - particella 1

Superfici (mq) 303.850,00

qualità classe 3 – bosco ceduo

rendita dominicale € 94,16

rendita agrario € 47,08

Intestata correttamente alla società " [REDACTED] "

p.iva. [REDACTED] – proprietà

69) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 45 - particella 4

Superfici (mq) 82.850,00

qualità classe 4 – bosco ceduo

rendita dominicale € 12,84

rendita agrario € 12,84

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

70) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 46 - particella 4

Superfici (mq) 5,00

qualità classe 2 – uliveto

rendita dominicale € 0,01

rendita agrario € 0,01

Superfici (mq) 51.295,00

qualità classe 3 – seminativo

rendita dominicale € 172,20

rendita agrario € 158,95

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

71) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 46 - particella 6

Superfici (mq) 181.020,00

qualità classe 2 – bosco ceduo

rendita dominicale € 56,09

rendita agrario € 28,05

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

72) Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI)

foglio di mappa 46 - particella 6

Superfici (mq) 360 - Fabbricato rurale

Intestata correttamente alla società "[REDACTED]"

p.iva. [REDACTED] – proprietà

Unità immobiliari:

M1) Unità immobiliare ad uso di garage (piano seminterrato)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 12

particella 358 - subalterno 501 / particella 476 - subalterno 500

categoria C/6 - classe 5 consistenza 37mq

rendita catastale € 143,32

Intestata correttamente ██████████ con C.F. ██████████ – proprietà

M2) Unità immobiliare ad uso di civile abitazione (piano terra e piano primo)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 12

particella 353 - subalterno 501 / particella 358 - subalterno 502

categoria A/3 - classe 3 consistenza vani 13,5

rendita catastale € 1.254,99

Intestata correttamente ██████████ con C.F. ██████████ – proprietà

M3) Unità immobiliare ad uso di civile abitazione (piano secondo e piano terzo)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 12

particella 353 - subalterno 502 / particella 358 - subalterno 503

categoria A/3 - classe 3 consistenza vani 8

rendita catastale € 743,70

Intestata correttamente ██████████ con C.F. ██████████ – proprietà

N1) Unità immobiliare ad uso di laboratorio (piano primo e seminterrato)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 19 - particella 750 - subalterno 45

categoria C/3 - classe 7 consistenza mq 213,00

rendita catastale € 946,05

Intestata correttamente ██████████ con C.F. ██████████ – proprietà

N2) Unità immobiliare ad uso di autorimessa (piano seminterrato)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 19 - particella 750 - subalterno 25

categoria C/6 - classe 7 consistenza mq 19

rendita catastale € 101,07

Intestata correttamente [REDACTED] con C.F. [REDACTED] – proprietà

N3) Unità immobiliare ad uso di autorimessa (piano seminterrato)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 19 - particella 750 - subalterno 30

categoria C/6 - classe 7 consistenza mq 24

rendita catastale € 127,67

Intestata correttamente [REDACTED] con C.F. [REDACTED] – proprietà

N4) Unità immobiliare ad uso di laboratorio (piano primo e seminterrato)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 19 - particella 750 - subalterno 49

categoria C/2 - classe 8 consistenza mq 140,00

rendita catastale € 795,34

N5) Unità immobiliare ad uso di magazzino (piano seminterrato)

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 19 - particella 750 - subalterno 51

(senza censimento catastale)

N6) Area urbana e manufatto ad uso di magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 19 - particella 1903

categoria C/2 - classe 8 consistenza mq 28,00

rendita catastale € 159,07

Intestata correttamente [REDACTED] con C.F. [REDACTED] – proprietà

AREA URBANA

O1) Area urbana

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 14 - particella 2640 - subalterno 302

categoria F/1

Intestata correttamente [REDACTED] con C.F. [REDACTED] – proprietà

O2) Area Urbana

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI)

foglio di mappa 14 - particella 3322- subalterno 303 - categoria F/1

Intestata correttamente [REDACTED] con C.F. [REDACTED] – proprietà

TERRENI

- Catasto Terreni del Comune di Empoli (FI)
 foglio di mappa 46 - particella 355
 Superfici (mq) 80,00
 qualità classe 1 – seminativo arboreo
 rendita dominicale € 0,56
 rendita agrario € 0,31
 Intestata correttamente alla società "[REDACTED]" p.iva.
 [REDACTED] – proprietà
- Catasto Terreni del Comune di Empoli (FI)
 foglio di mappa 46 - particella 363
 Superfici (mq) 75,00
 qualità classe 1 – seminativo arboreo
 rendita dominicale € 0,52
 rendita agrario € 0,29
 Intestata correttamente alla società "[REDACTED]" p.iva.
 [REDACTED] – proprietà
- Catasto Terreni del Comune di Empoli (FI)
 foglio di mappa 46 - particella 430
 Superfici (mq) 40,00
 qualità classe 1 – seminativo arboreo
 rendita dominicale € 0,28
 rendita agrario € 0,15
 Intestata correttamente alla società "[REDACTED]" p.iva.
 [REDACTED] – proprietà
- Catasto Terreni del Comune di Empoli (FI)
 foglio di mappa 19 - particella 1902
 Superfici (mq) 40,00
 qualità classe 2 – seminativo arboreo
 rendita dominicale € 0,24
 rendita agrario € 0,12
 Intestata correttamente alla società "[REDACTED]" p.iva. [REDACTED]

Dette unità immobiliari trovano sostanziale rappresentazione nelle planimetrie catastali le quali derivano da variazioni eseguite successivamente agli interventi compiuti e denunciati con pratiche edilizie ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 (condono edilizio).

Dalle ricerche effettuate riguardo la conformità ai fini catastali (ai sensi delle vigenti normative in materia catastale) delle unità immobiliare facenti parte del compendio immobiliare dell' risulta quanto segue:

EDIFICIO (A)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
A1	33	11	4	no	Conforme catastale allo stato esistente
A2	33	11	5	no	Conforme catastalmente allo stato esistente ci sono delle altezze dei locali diverse
A3	33	11	6	no	Conforme catastalmente manca la rappresentazione del cammino interno
A4	33	11	7	si	Non conforme allo stato esistente manca la rappresentazione dei soppalchi
A5	33	11	8	no	Conforme catastalmente ci sono delle altezze diverse dei locali
A6	33	11	9	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente sono n.2 unità immobiliari
A7	33	11	10	no	Conforme catastalmente ci sono delle altezze dei locali diverse e diverso utilizzo dei locali
EDIFICIO (B)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
B1	33	11	500	no	Conforme catastalmente ci sono delle altezze dei locali diverse
B2	33	11	501	si	Non conforme stato esistente, è stata omessa la rappresentazione di un parte dei locali
EDIFICIO (C)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
C1	33	11	2	no	Conforme catastale allo stato esistente
C2	33	11	11	no	Conforme catastalmente allo stato esistente ci sono delle altezze dei locali diverse
C3	33	11	12	no	Conforme catastalmente allo stato esistente ci sono delle altezze dei locali diverse
C4	33	11	13	no	Non conforme catastalmente allo state esistente manca la rappresentazione di alcune finestre
EDIFICIO (D)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali

EDIFICIO (C)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
C1	33	11	2	no	Conforme catastale allo stato esistente
C2	33	11	11	no	Conforme catastalmente allo stato esistente ci sono delle altezze dei locali diverse
D1	33	11	15	si	Non conforme allo stato esistente manca la rappresentazione del soppalco e utilizzo dei locali in maniera diversa da quello indicato
EDIFICIO (E)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
E1	33	79	4	no	Conforme catastalmente allo stato esistente ci sono delle altezze dei locali diverse
E2	33	79	5	no	Conforme catastalmente allo stato esistente ci sono delle altezze dei locali diverse
EDIFICIO (F) Piscine n.2 poste esternamente nel terreno della proprietà.					
EDIFICIO (G)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg. Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
G1	33	202	1	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente diversa distribuzione interna manca la rappresentazione del soppalco
G2	33	202	2	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente diversa distribuzione interna manca la rappresentazione del soppalco
EDIFICIO (H) Unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati ma diruta					
EDIFICIO (L) Strutture esterne poste nella zona di parcheggio della autovetture					

Per l'aggiornamento dello stato esistente delle planimetrie catastali si stima un costo degli oneri professionali pari circa ad € 500,00 (per unità immobiliare) ivi comprese le spese per i tributi catastali.

Si fa presente che:

- Le unità di cui al Foglio 33 particelle 239 e 240 censite come fabbricati rurali sono prive di qualsiasi volume e quindi saranno nella presente assimilate a terreni con qualità e classe simili a quelli limitrofi.
- L'unità di cui al Foglio 33 particelle 11 sub.3 censita come fabbricato rurale è in uno stato diruto con la copertura e gran parte delle murature crollate.
- L'unità immobiliare di cui al Foglio 33 particella 34 censita come fabbricato rurale è costituita da due volumi distinti (meglio individuabili nella mappa catastale) i quali vertono in condizioni di elevata precarietà statica e per motivi di sicurezza hanno quindi reso difficili le operazioni di rilievo (cfr documentazione grafica). In particolare

uno dei due volumi (e quindi parte della particella 34) risulta privo anche di copertura, con i piani orizzontali crollati ed anche gran parte delle murature verticali, lo stesso è inoltre circondato da verde incolto che ne impedisce anche l'avvicinamento. Date le caratteristiche sopradescritte è possibile ricondurre l'edificio ad una unità collabente priva di rendita catastale

██████ – Comune di Empoli (FI)

Dalle ricerche effettuate riguardo la conformità ai fini catastali delle unità immobiliare risulta quanto esposto nelle seguenti tabelle:

EDIFICIO (M)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
M1	12	358	501	si	Parzialmente non conforme catastalmente allo stato esistente diversa distribuzione i
M2	12	476	500	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente diverso dimensionamento interno
M3	12	353	501	si	Non conforme catastalmente diverso dimensionamento
M4	12	358	502	si	Parzialmente non conforme catastalmente allo stato esistente diversa distribuzione
M5	12	353	502	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente parziale diverso dimensionamento
M6	12	358	503	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente parziale diverso dimensionamento
EDIFICIO (N)					
n.	Foglio	Particella	Sub	Agg.Planimetria	Rispondenza conformità ai fini catastali
N1	19	750	25	no	Conforme catastalmente
N2	19	750	30	no	Conforme catastalmente stato esistente
N3	19	750	45	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente diversa distribuzione interna
N4	19	750	49	si	Non conforme catastalmente allo stato esistente diversa distribuzione interna
N5	19	750	51	si	Non conforme catastalmente frazionamento in due unità
N6	19	1903	-	si	Non è conforme allo stato esistente
AREA URBANA (O)					
O1	14	6240	302		Area urbana
O2	14	3322	303		Area urbana

1.3 CORRISPONDENZA COL VERBALE DI PIGNORAMENTO

Si rileva la corrispondenza degli attuali identificativi catastali dei beni immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze in data del 21 dicembre 2012 depositato dall'Avv. Luca Bizzeti per la MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a in nome e per conto della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. e in data del 05 febbraio 2013 dall'Avv. Francesca Bocci per conto della BANCA CREDITO COOPERTAIVO DI CAMBIANO, gli stessi riguardano per intero le quote e proprietà dei beni intestati all'esecutari.

Nel verbali di pignoramento non sono state inserite le unità immobiliari poste in:

- Via Cherubini nel Comune di Empoli (FI) di proprietà del Sig.r [REDACTED] ed identificata catastalmente al foglio 19 particella 750 sub 51 (da inserire nel censimento del catasto).
- Via Guido Reni nel Comune di Empoli e più precisamente il locale ad uso "sgombero" posto sul retro dell'edificio per il quale non è stato eseguito alcun accatastamento ma che tuttavia si ritiene da includere nel patrimonio immobiliare pignorato.

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO

Verbali di pignoramento immobiliare:

- Presentazione in data del 21/12/2012 dell'Atto di pignoramento immobiliare presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 04/02/2013 con reg. part. 2929 e reg. gen. 3843 per le proprietà poste nel Comune di Empoli del sig.r [REDACTED] e reg. part. 1095 e reg. gen. 1508 e per le proprietà nel Comune di Gambassi Terme (FI) della società "[REDACTED]" a favore dell'Avv. Luca Bizzeti per conto della MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a. con sede in Piazza Salimbeni n.3 nel Comune di Siena (SI) con C.F. 92034880523 – P.IVA 01079950521 in nome della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. con sede in Piazza Salimbeni n.3 nel Comune di Siena (SI).

TERRENI							
[REDACTED] – Gambassi Terme (FI)							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	ettari	are	centiare
1	33	12	-	Terreno	-	82	80
2	31	87	-	Terreno	1	21	85
3	31	88	-	Terreno	1	65	25
4	31	93	-	Terreno	1	26	95
5	33	4	-	Terreno	-	69	80
6	33	78	-	Terreno	-	8	-
7	33	229	-	Terreno	-	16	55
8	33	55	-	Terreno	-	84	70
9	33	21	-	Terreno	2	99	10
10	33	23	-	Terreno	-	63	70
11	33	204	-	Terreno	4	26	85
12	33	205	-	Terreno	-	84	30
13	33	206	-	Terreno	-	6	60
14	33	207	-	Terreno	-	21	20

15	33	208	-	Terreno	-	19	35
16	33	209	-	Terreno	-	7	50
17	33	210	-	Terreno	-	90	40
18	33	211	-	Terreno	-	51	50
19	33	212	-	Terreno	-	13	-
20	33	213	-	Terreno	4	98	50
21	33	214	-	Terreno	1	34	50
22	33	215	-	Terreno	-	48	70
23	33	216	-	Terreno	-	25	80
24	33	201	-	Terreno	-	84	15
25	33	203	-	Terreno	3	40	-
26	33	200	-	Terreno	-	10	10
27	33	108	-	Terreno	-	21	20
28	33	112	-	Terreno	-	8	60
29	33	121	-	Terreno	-	16	10
30	33	125	-	Terreno	-	47	50
31	33	127	-	Terreno	-	4	20
32	33	136	-	Terreno	1	10	30
33	33	138	-	Terreno	-	4	50
34	33	139	-	Terreno	-	4	80
35	33	140	-	Terreno	-	23	80
36	33	142	-	Terreno	-	26	70
37	33	149	-	Terreno	-	54	40
38	33	150	-	Terreno	-	45	70
39	33	152	-	Terreno	2	71	60
40	33	156	-	Terreno	-	4	40
41	33	167	-	Terreno	1	46	55
42	33	168	-	Terreno	-	45	70
43	33	27	-	Terreno	1	78	30
44	33	29	-	Terreno	1	20	10
45	33	32	-	Terreno	13	30	20
46	33	33	-	Terreno	26	34	-
47	33	34		Fabbricato rurale	-	10	90
48	33	35		Terreno	3	94	90
49	45	1	-	Terreno	30	38	50
50	45	4	-	Terreno	8	28	50
51	46	4	-	Terreno	5	13	-
52	46	6	-	Terreno	18	10	20
53	46	7	-	Terreno	-	3	60
54	33	160		Terreno	-	77	75
55	33	161	-	Terreno	-	90	90
56	33	176	-	Terreno	15	15	-
57	33	46	-	Terreno	-	22	70
58	33	20	-	Terreno	2	50	70
59	33	54	-	Terreno	-	40	-
60	33	162	-	Terreno	-	6	90
61	33	164	-	Terreno	1	25	80

62	33	165	-	Terreno	-	46	-
63	33	166	-	Terreno	-	23	-
64	33	230	-	Terreno	3	76	90
65	33	231	-	Terreno	1	52	50
66	33	232	-	Terreno	1	49	30
67	33	234	-	Terreno	-	-	35
68	33	236	-	Terreno	-	-	15
69	33	237	-	Terreno	-	14	-
70	33	238	-	Terreno	-	22	60
71	33	239	-	Fabbricato Rurali	-	1	-
72	33	240	-	Fabbricato Rurali	-	-	55

UNITA' IMMOBILIARI

N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Vani
73	33	202	1	Fabbricato	A2	4
74	33	202	2	Fabbricato	D1	-
75	33	11	2	Fabbricato	D10	-
76	33	11	3	Fabbricato	D10	-
77	33	11	4	Fabbricato	A3	3,5
78	33	11	5	Fabbricato	A3	4,5
79	33	11	6	Fabbricato	A3	4,5
80	33	11	7	Fabbricato	A3	5,0
81	33	11	8	Fabbricato	A3	6,0
82	33	11	9	Fabbricato	A3	7,0
83	33	11	10	Fabbricato	D10	-
84	33	11	11	Fabbricato	A3	3,5
85	33	11	12	Fabbricato	A3	3,5
86	33	11	13	Fabbricato	A3	4,5
87	33	11	15	Fabbricato	D10	-
88	33	11	500	Fabbricato	A3	5,5
89	33	11	501	Fabbricato	D10	-
90	33	79	4	Fabbricato	A7	5,5
91	33	79	5	Fabbricato	A7	5
92	33	105	-	Ente urbano	mq 6.260,00	
93	33	79	6	Bene comune non censibile		

██████ – Comune di Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARI

N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Vani
1	19	1903	-	Fabbricato	C2	28 mq
2	12	353	501	Fabbricato	A3	13,5
	12	358	502	Fabbricato		
3	12	353	502	Fabbricato	A3	8
	12	358	503	Fabbricato		
4	12	358	501	Fabbricato	C6	37 mq
	12	476	500	Fabbricato		
5	19	750	25	Fabbricato	C6	19 mq
6	19	750	30	Fabbricato	C6	24 mq
7	19	750	43	Fabbricato	A2	5,5
8	19	750	44	Fabbricato	A2	7

9	19	750	45	Fabbricato	C3	213 mq	
10	14	2640	302	Ente Urbano	-	-	
11	14	3322	303	Ente Urbano	-	-	
12	19	750	49	Fabbricato	C2	140 mq	
TERRENI							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	ettari	are	centiare
13	12	363	-	Terreno	-	-	75
14	12	430	-	Terreno	-	-	40
15	12	355	-	Terreno	-	-	80
16	19	1034	-	Terreno	-	1	20
17	19	1902	-	Terreno	-	-	40

- Presentazione in data del 05/02/2013 dell'Atto di pignoramento immobiliare presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2013 con reg. part. 4493 e reg. gen. 5992 per le proprietà poste nel Comune di Empoli del sig.r [REDACTED] e reg. part. 999 e reg. gen. 1360 e per le proprietà nel Comune di Gambassi Terme (FI) della società "[REDACTED]" a favore dell'Avv. Francesca Bocci per conto della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO con sede posta in Piazza Giovanni XXIII n.6 nel Comune di Castelfiorentino (FI) con n. 020657440483 di codice fiscale e di Registro delle Imprese di Firenze.

TERRENI							
[REDACTED] – Gambassi Terme (FI)							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	ettari	are	centiare
1	33	20	-	Terreno	-	-	-
2	33	21	-	Terreno	-	-	-
3	33	23	-	Terreno	-	-	-
4	33	17	-	Terreno	-	-	-
5	31	29	-	Terreno	-	-	-
6	33	32	-	Terreno	-	-	-
7	33	33	-	Terreno	-	-	-
8	33	34	-	Fabbricato Rurale	-	-	-
9	33	35	-	Terreno	-	-	-
10	33	46	-	Terreno	-	-	-
11	33	54	-	Terreno	-	-	-
12	33	55	-	Terreno	-	-	-
13	33	108	-	Terreno	-	-	-
14	33	112	-	Terreno	-	-	-
15	33	121	-	Terreno	-	21	20
16	33	125	-	Terreno	-	19	35
17	33	127	-	Terreno	-	7	50
18	33	136	-	Terreno	-	90	40
19	33	138	-	Terreno	-	51	50
20	33	139	-	Terreno	-	13	-
21	33	140	-	Terreno	4	98	50
22	33	142	-	Terreno	1	34	50

23	33	149	-	Terreno	-	48	70
24	33	150	-	Terreno	-	25	80
25	33	152	-	Terreno	-	84	15
26	33	156	-	Terreno	3	40	-
27	33	160	-	Terreno	-	10	10
28	33	161	-	Terreno	-	21	20
29	33	162	-	Terreno	-	8	60
30	33	164	-	Terreno	-	16	10
31	33	165	-	Terreno	-	47	50
32	33	166	-	Terreno	-	4	20
33	33	167	-	Terreno	1	10	30
34	33	168	-	Terreno	-	4	50
35	33	176	-	Terreno	-	4	80
36	33	200	-	Terreno	-	23	80
37	33	201	-	Terreno	-	26	70
38	33	203	-	Terreno	-	54	40
39	33	204	-	Terreno	-	45	70
40	33	205	-	Terreno	2	71	60
41	33	206	-	Terreno	-	4	40
42	33	207	-	Terreno	1	46	55
43	33	208	-	Terreno	-	45	70
44	33	209	-	Terreno	1	78	30
45	33	210	-	Terreno	1	20	10
46	33	211	-	Terreno	13	30	20
47	33	212	-	Terreno	26	34	-
48	33	213		Terreno	-	10	90
49	33	214		Terreno	3	94	90
50	33	215	-	Terreno	30	38	50
51	33	216	-	Terreno	8	28	50
52	33	230	-	Terreno	5	13	-
53	33	231	-	Terreno	18	10	20
54	33	232	-	Terreno	-	3	60
55	33	234		Terreno	-	77	75
56	33	236	-	Terreno	-	90	90
57	33	237	-	Terreno	15	15	-
58	33	238	-	Terreno	-	22	70
59	33	239	-	Fabbricato Rurale	2	50	70
60	33	240	-	Fabbricato Rurale	-	40	-
61	45	1	-	Terreno	-	6	90
62	45	4	-	Terreno	1	25	80
63	46	4	-	Terreno	-	46	-
64	46	6	-	Terreno	-	23	-
65	46	7	-	Terreno	3	76	90
UNITA' IMMOBILIARI							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Vani	
66	33	79	4	Fabbricato	A7	5,5	

67	33	79	5	Fabbricato	A7	5,0	
68	33	79	1	Bene comune non sensibile	-	-	
69	33	79	6	Area urbana	-	-	
70	33	105	-	Area urbana	-	-	
71	33	202	1	Fabbricato	A2	4,0	
72	33	202	2	Fabbricato	D1	-	
73	33	11	2	Fabbricato	D10	-	
74	33	11	3	Fabbricato	-	-	
75	33	11	4	Fabbricato	A3	3,5	
76	33	11	5	Fabbricato	A3	3,5	
77	33	11	6	Fabbricato	A3	4,5	
78	33	11	7	Fabbricato	A3	5,0	
79	33	11	8	Fabbricato	A3	6,0	
80	33	11	9	Fabbricato	A3	7,0	
81	33	11	10	Fabbricato	D10	-	
82	33	11	11	Fabbricato	A3	3,5	
83	33	11	12	Fabbricato	A3	3,5	
84	33	11	13	Fabbricato	A3	4,5	
85	33	11	15	Fabbricato	D10	-	
86	33	11	500	Fabbricato	A3	5,5	
87	33	11	14	Fabbricato	-	-	
88	33	11	501	Fabbricato	D10	-	
[REDACTED] – Comune di Empoli (FI)							
UNITA' IMMOBILIARI							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Vani	
1	12	358	-	Fabbricato	A3	13,5	
2	12	353	502	Fabbricato	A3	8	
	12	358	503	Fabbricato			
3	12	358	501	Fabbricato	C6	37 mq	
	12	476	500	Fabbricato			
4	19	1903	1	Fabbricato	C2	28 mq	
5	19	750	44	Fabbricato	A2	7	
6	19	750	45	Fabbricato	C3	213 mq	
7	19	750	49	Fabbricato	C2	140 mq	
8	19	750	25	Fabbricato	C6	19 mq	
9	19	750	30	Ente Urbano	C6	24 mq	
10	19	750	43	Ente Urbano	A2	5,5	
TERRENI AGRICOLI							
11	19	1034	-	Terreno	-	1	20
12	19	1902	-	Terreno	-	-	40
13	12	355	-	Terreno	-	-	80
14	12	363	-	Terreno	-	-	75
15	12	430	-	Terreno	-	-	40

Va segnalato quanto segue:

- Le unità immobiliari poste nel Comune di Empoli di proprietà del sig. [REDACTED] identificate catastalmente con foglio 19 particella 750 e sub 43 e 44 sono state soppresse.
- La particella catastale dell'unità immobiliare posta nel Comune di Gambassi Terme di proprietà dell'[REDACTED] identificata catastalmente con foglio 33 particella 11 e sub 14 è stata soppressa
- All'unità immobiliari posta nel Comune di Empoli di proprietà del sig. [REDACTED] identificata catastalmente con foglio 19 particella 750 e sub 51 non è stato applicato il classamento e la relativa rendita ed in realtà è costituita da un frazionamento in due unità immobiliari.
- La particella catastale dell'unità immobiliare posta nel Comune di Gambassi Terme di proprietà dell'[REDACTED] identificata con il foglio 33 particella 79 sub 1 rappresenta un bene non censibile.
- La particella catastale dell'unità immobiliare posta nel Comune di Gambassi Terme di proprietà dell'[REDACTED] identificata con il foglio 33 particella 79 sub 6 rappresenta un bene non censibile.
- La particella catastale dell'unità immobiliare posta nel Comune di Gambassi Terme di proprietà dell'[REDACTED] identificata con il foglio 33 particella 11 sub 3 rappresenta un immobile diruto.

3. PROVENIENZA (vedere Allegato n.4 - Atto di provenienza)

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti all'esecutato a mezzo dei seguenti atti:

Proprietà [REDACTED] - Comune di Gambassi Terme (FI):

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Verre di Empoli in data 3 febbraio 1981 - repertorio n. 69.646 fascicolo n. 16.440, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il giorno 19 dicembre 1981 vol. 1.536 art. 820.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Mario Piccinini del 15.12.1986 Repertorio 30.986 Fascicolo n. 9.261 Registrato a Firenze il 30.12.1986 n.16744 quanto all'acquisto della unità immobiliare di cui al subalterno 2.
- Verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 26 novembre 1990 repertorio n. 19.678, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il giorno 10 dicembre 1990 Registro Particolare n.5.340
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Cesare Lazzeroni di Empoli in data 27 aprile 1998 - repertorio n. 149.802, trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 9 maggio 1998 Registro Particolare n.1.752.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Cesare Lazzeroni di Empoli in data 30 luglio 1999 - repertorio n. 162.710, trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 5 agosto 1999 Registro Particolare n.3.980.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Lucia Periccioli di Empoli in data 11 dicembre 2002 - repertorio n. 19.495 fascicolo n. 6.828, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 7 gennaio 2003 Registro Particolare n.88.

Proprietà del Sig.r [REDACTED] – Comune di Empoli (FI):

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Masi in data 24 novembre 1959, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 18 dicembre 1959 vol. 3.252 art. 13.218.
- Atto di divisione ai rogiti Notaio Masi in data 22 agosto 1963, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 10 settembre 1963 vol. 4.087 art. 12.957.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Verre di Empoli in data 1° febbraio 1966, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 24 febbraio 1966 vol. 4.726 art. 2.847.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Verre di Empoli in data 6 novembre 1970, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 17 novembre 1970 Registro Particolare n. 17.804.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Verre di Empoli in data 13 febbraio 1973, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 17 febbraio 1973 Registro Particolare n. 6.331.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Verre di Empoli in data 27 novembre 1973, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 11 dicembre 1973 Registro Particolare n. 19.056.
- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Verre di Empoli in data 3 febbraio 1981 - repertorio n. 69.646 fascicolo n. 16.440, trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il giorno 19 dicembre 1981 vol. 1.536 art. 820.

4. DESCRIZIONE DEI BENI (vedere Allegato n. 1)

Unità Immobiliari [REDACTED]

Loc. Codilungo nel Comune di Gambassi Terme (FI)

Per quanto riguarda i fabbricati di proprietà dell'[REDACTED] occorre osservare e tenere presente diversi fattori che contribuiscono alla formazione del valore e dell'appetibilità commerciale degli stessi. Trattasi di fabbricati storicizzati di ottimo pregio architettonico ristrutturati recentemente con un'ottimale distribuzione del verde delle campagne circostanti.

I fabbricati sono già completamente serviti da tutte le opere necessarie di urbanizzazione primaria, aggiungasi anche la particolare ubicazione geografica posta, a ridosso del Comune di Gambassi Terme e di una importante rete viaria costituita dalla strada Provinciale Volterrana e sono dotati di ampi e comodi piazzali di manovra garantendo una facilità di manovra dei mezzi. I fabbricati che ricadono nel compendio immobiliare in esame si dividono in due gruppi:

- fabbricati a destinazione agricola;
- fabbricati non più funzionali all'attività agricola e utilizzati ad uso turistico-ricettivo

Fanno parte del complesso immobiliare, due unità dirute in un completo stato di abbandono con le strutture murarie pericolanti, posizionate una adiacente l'ingresso alla proprietà con accesso dalla pubblica via e l'altra posta nei terreni adiacenti in una zona impervia facente parte dello stesso compendio immobiliare.

EDIFICIO (A)

L'immobile fa parte di un compendio immobiliare costituiti da più fabbricati, utilizzati per l'attività turistico-ricettiva di agriturismo dell'azienda agricola. Localizzato nella parte centrale dell'azienda si sviluppa con due piani fuori terra, libero su quattro lati con un andamento volumetrico tipico delle strutture di origine rurale con muratura esterna del tipo misto in mattoni e pietra a faccia-vista, infissi esterni in legno con inferriata di sicurezza tipica in ferro battuto senza persiane o battenti. All'interno le unità immobiliari sono rifinite con muratura ad intonaco del tipo tradizionale, pavimentazione in elementi di cotto posati a "spina di pesce", mentre i solai delle unità immobiliari sono del tipo tradizionale conservati nella struttura originaria con le seguente tipologie:

- solaio del tipo a voltine con utilizzo di elementi in laterizio tipo pianelle e profilati in ferro strutturali.
- solaio del tipo misto con struttura primaria costituita da travi in legno e secondaria da correnti in legno ed elementi in laterizio costituiti da pianelle.
- solaio del con struttura di volta a crociera con utilizzo di elementi tipo in elementi in laterizio posati in opera costituiti da pianelle.

Gli edifici insistono su una sistemazione esterna costituita da un piazzale ad uso comune con pavimentazione in pietra, murature in pietrame del tipo misto con relativa sistemazione del verde. Le unità immobiliari poste al piano terra accedono al loro interno con un'entrata ad uso esclusivo, mentre le unità poste al piano primo superiore presentano l'accesso tramite dei collegamenti costituite da scale esterne, con lo sbarco composto da un piccolo pianerottolo realizzato con una struttura in muratura. La copertura è del tipo tradizionale con forma a capanna è composta da elementi costituiti da coppi e tegole in laterizio, con strutture portanti del tipo primario e secondario in legno ed elementi in laterizio formati da pianelle del tipo tradizionale.

PIANO TERRA:

EDIFICIO (A)

A1) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 4)

Unità immobiliare costituita da un vano ad uso soggiorno in cui è posizionato l'ingresso, un piccolo vano ad uso di angolo cottura, procedendo attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto ed al servizio igienico munito di finestra.

A2) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 5)

Unità immobiliare costituita da un vano ad uso soggiorno in cui è posizionato l'ingresso, un piccolo locale ad uso di angolo cottura e nella parte tergo del soggiorno si trova un servizio igienico con antibagno corredato di una finestra, procedendo attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto e ad un ulteriore servizio igienico anch'esso dotato di finestra.

A3) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 6)

Unità immobiliare costituita da un vano ad uso soggiorno in cui è posizionato l'ingresso collegata ad una zona destinata alla sala pranzo e nella parte tergo un piccolo locale ad uso di angolo cottura, procedendo attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto e dal servizio igienico dotato di finestra.

A4) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 10)

Unità immobiliare ad uso di locale vendita e mostra dei prodotti dell'azienda agricola costituita da una zona all'ingresso per la mostra dei prodotti con un ripostiglio e servizio igienico, proseguendo si accede ad un grande vano dove si svolge la degustazione con la vendita dei prodotti, da quest'ultimo si intercetta un piccolo vano destinato nelle planimetrie catastali a servizio igienico ma arredato e utilizzato come cucina, adiacente si trova un vano munito di servizio igienico ad uso esclusivo con destinazione indicata nella planimetria catastale come magazzino e utilizzato invece come camera da letto.

PIANO PRIMO:

A5) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 7)

Unità immobiliare con accesso da una scala esterna ad uso esclusivo è costituita da un ampio vano ad uso soggiorno in cui è posizionato l'ingresso, con posizionata nella parte tergale un piccolo vano ad uso di angolo cottura, procedendo attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto ed ai due servizi igienici ambedue dotati di finestra, adiacente ad essi si localizza un ulteriore vano ad uso di seconda camera da letto.

A6) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 8)

Unità immobiliare con accesso da una scala esterna ad uso esclusivo con un pianerottolo utilizzato anche come balcone, costituita da un ampio vano ad uso soggiorno corredato di angolo cottura, procedendo attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto ed al servizio igienico dotato di finestra, adiacente il soggiorno attraverso un altro piccolo disimpegno si accede alla seconda camera da letto munita di servizio igienico ad uso esclusivo senza finestra ma dotato di areazione forzata meccanicamente.

A7) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 9) (cucina originaria)

In origine costituita da una unità immobiliare è stato frazionato in n.2 immobili dotati ambedue di un ingresso ad uso esclusivo attraverso una scala esterna.

IMMOBILE 1) L'unità immobiliare è costituita da un vano ad uso soggiorno in cui è posizionato l'ingresso e collocata nella parte tergale di quest'ultimo si trova il vano ad uso per il pranzo munito di angolo cottura, da questo attraverso una portafinestra si entra nel balcone esterno. Dal vano del soggiorno attraverso un piccolo disimpegno si accede al servizio igienico dotato di finestra ed alle due camere da letto adiacenti.

IMMOBILE 2) Unità immobiliare monolocale con accesso da scala esterna ad uso esclusivo, costituito da un ampio vano in cui è posizionato l'ingresso e si localizza la zona del soggiorno con angolo cottura e una zona rialzata con accesso definito da tre scalini delimitata da un muretto basso dove si trova il letto, nella parte tergale all'ingresso si è posizionato un disimpegno che porta al servizio igienico munito di finestra.

EDIFICIO (B)

Fabbricato che si sviluppa con un piano fuori terra, libera su quattro lati, munita di resede esterna pavimentata con elementi in cotto. La struttura muraria esterna è di tipo tradizionale ad intonaco e mattoni sodi. Gli infissi esterni delle finestre sono in materiale di legno, mentre gli sporti bassi sono in profilato di ferro verniciato a piombo con vetro, muniti d'inferriata di sicurezza in ferro battuto senza persiane o battenti.

La copertura è del tipo a capanna costituita da elementi in laterizio a coppi e tegole con struttura del tipo misto con travi primarie e secondarie in legno ed elementi in laterizio con pianelle.

PIANO TERRA

B1) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 500)

All'interno l'unità immobiliare è rifinita con muratura ad intonaco del tipo tradizionale e la pavimentazione in elementi di cotto posati a "spina di pesce". L'immobile all'interno è costituito da un vano ad uso soggiorno ove è posizionato un cammino, adiacente l'ingresso si trova un piccolo vano munito di finestra e destinato all'angolo cottura, proseguendo si scorge un vano ad uso di camera da letto e si entra in un disimpegno che accede al servizio igienico munito di finestra e ad un vano utilizzato come seconda camera da letto.

PIANO INTERRATO

B2) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub. 501)

Immobile con una resede esterno ad uso esclusivo per il transito con carico e scarico degli autoveicoli. La struttura delle murature è in cemento armato ed è costituito da dei locali ad uso di deposito e magazzino che affacciano all'esterno con dei grandi sporti, all'interno si trova anche un servizio igienico munito di antibagno non dotato di finestra ma di areazione forzata meccanicamente.

EDIFICIO (C)

Fabbricato che si sviluppa con due piani fuori terra e libera su quattro lati, la struttura muraria esterna è del tipo tradizionale ad intonaco e muratura mista con porzioni a faccia vista. Gli infissi esterni delle finestre sono in legno muniti d'inferriata di sicurezza in ferro battuto senza persiane o battenti, mentre gli infissi degli sporti bassi sono in profilato di ferro verniciato a piombo con vetro. La copertura è del tipo a capanna costituita da elementi in laterizio a coppi e tegole con struttura del tipo misto costituita da travi primarie e secondarie in legno ed elementi in laterizio con pianelle. All'interno l'unità immobiliare è rifinita con muratura ad intonaco del tipo tradizionale e la pavimentazione è costituita da elementi di cotto posati a "spina di pesce".

PIANO TERRA

C1) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.2)

L'immobile all'interno è costituito da un grande vano munito di camino utilizzato come zona ricreativa da poter sfruttare da parte dei clienti dell'agriturismo, nella parte tergale si trova un antibagno e un servizio igienico senza finestra ma dotato di areazione forzata meccanicamente.

C2) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.11)

L'unità immobiliare è costituita da un grande vano ad uso soggiorno munito di camino, dove si localizza anche l'ingresso all'immobile, adiacente si trova il locale ad uso cucina e proseguendo attraverso un disimpegno si entra nel grande servizio igienico dotato di finestra e nel vano utilizzato come camera da letto con zona guardaroba. All'interno si trovano dei solai originari con struttura di tipo a voltine con utilizzo di elementi in laterizio costituito da pianelle e profilati in ferro.

C3) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.12)

L'unità immobiliare è costituita da un grande vano ad uso soggiorno dove si posiziona l'ingresso, corredata da grandi sporti con infisso sull'esterno, adiacente si trova un piccolo locale collegato al soggiorno ad uso di zona pranzo, mentre nella parte tergale rispetto all'ingresso, si intercetta un disimpegno che distribuisce nel servizio igienico senza finestra ma dotato di ricambio di aria forzato ed alla camera da letto dotata di un'ampia finestra.

PIANO PRIMO

C4) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.13)

L'ingresso ad uso esclusivo all'unità immobiliare avviene dal corpo scale che collega il piano terra con i piani superiori. Dalle scale si accede al piano primo con un grande vano ad uso soggiorno munito di camino e di terrazza con accesso tramite portafinestra posta ad una quota leggermente maggiore, proseguendo le scale ad un livello superiore si arriva ad un pianerottolo che distribuisce tramite un disimpegno con angolo guardaroba nei due vani adiacenti ad uso di camera da letto e muniti di finestra ed al servizio igienico anche questo dotato di finestra.

EDIFICIO (D) – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.15)

Fabbricato che si sviluppa con un piano fuori terra e libera su quattro lati, munita di resede esterna pavimentata con elementi in cotto e di una piccola tettoia in struttura leggera di legno. La muratura esterna è del tipo tradizionale ad intonaco e mattoni sodi con gli infissi esterni delle finestre in legno muniti d'inferriata di sicurezza in ferro battuto senza persiane o battenti, mentre gli infissi degli sporti sono in profilato di ferro verniciato a piombo con vetro. I solai sono del tipo a voltine con utilizzo di elementi in laterizio tipo pannello e profilati in ferro e la copertura è del tipo a capanna costituita da elementi in laterizio a coppi e tegole con struttura del tipo misto con travi primarie e secondarie in legno ed elementi in laterizio con pannello. All'interno l'unità immobiliare è rifinita con muratura ad intonaco del tipo tradizionale e la pavimentazione in elementi di cotto posati a "spina di pesce".

L'immobile all'interno destinato come indicato nella documentazione catastale ad uso magazzino e deposito per i prodotti ed ufficio si presenta arredato per un utilizzo di pernottamento. Il grande vano dove si localizza l'ingresso è utilizzato come soggiorno con la presenza anche di un camino in muratura e sulla sinistra dell'ingresso è posizionato un angolo cottura. Nella parte tergale passando da una zona ad uso disimpegno si accede al servizio igienico dotato di finestra ed al vano utilizzato come camera da letto. Nel disimpegno adiacente si trova una scala a chiocciola che porta al piano superiore del soppalco munito di parapetto in ferro e pavimentazione andante in elementi di cotto utilizzato come camera da letto, dove si trova anche collocato un lavabo con la predisposizione per l'installazione del un vaso wc.

EDIFICIO (E)

Costruzione costituita da due unità immobiliari che si sviluppano con un piano fuori terra e libere su quattro lati con la struttura muraria esterna del tipo tradizionale ad intonaco con inserti in paramenti in elementi di laterizio composti da mattoni sodi a faccia vista. Le unità immobiliari sono dotate di una sistemazione esterna costituita da muretti intonacati di contenimento e da un marciapiede con sviluppo perimetrale alle unità stesse, rivestiti con elementi in cotto posti a spina di

pesce. L'ingresso delle unità immobiliare è posto all'interno di un volume aperto tipo a loggia. Gli infissi esterni delle finestre sono in legno muniti di inferriate di sicurezza in ferro battuto senza persiane o battenti, mentre gli infissi degli sporti bassi sono in profilato di ferro verniciato a piombo con vetro. La copertura è del tipo a padiglione costituita da tegole "marsigliesi" in laterizio con struttura di travetti prefabbricati in cemento ed elementi costituiti da tavelloni in laterizio intonacati.

E1) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.4)

L'unità immobiliare è costituita da un vano ad uso disimpegno posto all'ingresso che accede ad un grande ambiente ad uso soggiorno con camino e un angolo cottura, proseguendo si entra direttamente ad un vano ad uso di camera da letto munito di finestra e porta finestra sull'esterno. Dall'ingresso del fabbricato si accede ad un servizio igienico privo di finestra ma dotato di areazione forzata meccanicamente e ad un vano utilizzato come camera da letto, munito di finestra e di servizio igienico ad uso esclusivo con finestra. Tra i due vani ad uso di camera da letto si trova un piccolo locale ad uso di vano tecnico con l'accesso esclusivo dall'esterno dell'immobile.

E2) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.5)

L'unità immobiliare è costituita da disimpegno posto all'ingresso che accede ad un locale ad uso di soggiorno con annesso un vano ad uso di cucina. Il disimpegno adiacente al vano giorno conduce ai due vani utilizzati come servizi igienici muniti entrambi di finestra, ed ai due locali ad uso di camera da letto ambedue corredati di finestra, completa l'unità immobiliare il piccolo vano esterno indipendente ad uso accessorio di ripostiglio.

EDIFICIO (F) – (piscine esterne)

Nel compendio immobiliare situato nella parte esterna (identificata nella particella catastale 79), in una zona sistemazione del verde, si localizzano le due piscine esterne utilizzate per l'attività turistico-ricettiva dell'agriturismo. Le due piscine entrambe di pianta rettangolare una con fondo più elevato e l'altra con una profondità molto ridotta sono inserite in una sistemazione con pavimentazione in cotto per esterno.

Adiacente le piscine si trova un locale seminterrato con accesso tramite scala esterna al cui interno si localizzano un grande vano utilizzato come vano tecnico e inserito in planimetria catastale come vano spogliatoio accessorio alla piscina, e due servizi igienici muniti di antibagno ed entrambi privi di finestre.

EDIFICIO (G) – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.13)

Percorrendo la strada di accesso all'azienda, collegata alla strada Provinciale Volterrana, si trova il primo fabbricato del compendio immobiliare. L'immobile si sviluppa con un piano fuori terra, libero su quattro lati è composto da due distinte unità immobiliari, nel complesso il fabbricato si presenta privo di particolari aspetti architettonici di valore e pregio, in quanto è costituito da un rivestimento faccia vista in laterizio di mattoni pieni che denota con un aspetto tipico di un edificio ad uso produttivo con la copertura a coppi e struttura in travi di cemento armato prefabbricati.

G1) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.202 Sub.2)

La prima unità posta in adiacenza nella zona di arrivo all'edificio è utilizzata in parte ad uso di vendita dei prodotti tipici dell'azienda agricola e sia come accoglienza per la gestione delle locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso

agrituristico. In quest'unità si localizza anche un grande vano munito di sporti esterni per il transito e ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole necessarie alla lavorazione e produzione dei prodotti tipici, nella parte principale, collegato alla zona d'ingresso di accoglienza si trova un grande vano adibito a cantina con all'interno le attrezzature per la lavorazione, produzione e conservazione del vino prodotto con annesso due vani di cui uno con servizio igienico e l'altro utilizzato come vano tecnico per la caldaia.

G2) Immobile – catasto (Foglio 33 Part. 202 sub.1)

Nello stesso fabbricato si trova l'altra unità immobiliare destinata ad uso abitativo per il casiere, costituita da un vano soggiorno corredato di angolo cottura posizionato nella zona d'ingresso, un piccolo disimpegno che distribuisce nelle due camere da letto, un servizio igienico munito di finestra ed un piccolo vano ad uso ripostiglio. Confinante all'ingresso dell'abitazione si trova un disimpegno con accesso dall'esterno con posizionate delle scale in arredo che accedono alla soffitta posta nel sottotetto costituita da un unico locale, attualmente corredato di cucina completa di collegamenti delle utenze e lavabo con adiacente un piccolo servizio igienico completo di sanitari e munito di finestra. L'immobile è completato esternamente da una resede costituita da un piano rialzato rispetto alla quota di calpestio con una piccola tettoia con struttura del tipo tradizionale posta all'ingresso.

EDIFICIO (H) Immobile - catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.03)

Il fabbricato è posto in prossimità del compendio immobiliare dell'azienda agricola, posizionato sulla destra della strada sterrata di arrivo con provenienza dalla strada Provinciale Volterrana. L'immobile si presenta ad oggi diruto con la copertura completamente assente e gran parte della struttura muraria verticale mancante o compromessa strutturalmente in uno stato di abbandono e completa inagibilità.

EDIFICIO (L) Immobile – catasto (Foglio 33 Part.11 Sub.01)

Localizzati nella zona di arrivo sulla sinistra al centro del compendio immobiliare dell'azienda agricola sono strutture costituite da tettoie in arredo di legno con copertura in cannicciato con la sola funzione di ombreggiamento e riparo per il ricovero e parcheggio delle autovetture.

TERRENI AGRICOLI

I terreni dell'azienda agricola si localizzano in una zona originata da depositi di materiale alluvionale tipici della formazione della struttura della Val d'Elsa. L'ambito della Val d'Elsa si articola in diverse tipologie di paesaggi strutturata storicamente, i terreni di proprietà dell'azienda agricola si sviluppano in parte in una zona collinare che presenta delle caratteristiche con importanti elementi costituiti dai paesaggi agropastorali tradizionali, caratterizzati dalla mezzadria classica e da un sistema insediativo adattatosi sapientemente nel tempo alle peculiarità morfologiche ed intimamente connesso con un assetto rurale in cui è ancora evidente l'impronta del sistema della villa-fattoria e dell'appoderamento mezzadrile storicizzato. In queste zone c'è la prevalenza di un utilizzo di coltivazione a seminativo, con coltivazioni di pregio quali vigneti e oliveti per testimoniare l'importanza della produzione caratteristica della zona. Altre porzioni di terreni di proprietà dell'azienda si

trovano in una parte più lontana dal compendio immobiliare caratterizzata da una morfologia più aspra e dominata dalla presenza del bosco con ampie e folte alberature caratterizzato da un sistema di paesaggio agreste.

La viabilità ed i collegamenti tra i vari appezzamenti dei terreni che costituiscono il compendio oggetto di stima sono buoni, ciò è dovuto anche alla viabilità consortile esistente.

UNITA' IMMOBILIARI COLLABENTI Immobile - catasto (Foglio 33 Sub.34)

Ci sono due unità immobiliari collabenti adiacenti con destinazione ad uso rurale posizionate all'interno delle proprietà dell'azienda agricola, di cui una senza la copertura e senza la maggior parte della struttura muraria e l'altra con dimensioni minori si presenta integra con la copertura travi di legno e tegole e la struttura muraria mista in pietrame.

Proprietà Sig. [REDACTED]

Comune di Empoli (FI)

Le proprietà immobiliari di proprietà del Sig. [REDACTED] poste nel Comune di Empoli (FI) oggetto di stima sono le seguenti:

EDIFICIO (M)

Le unità immobiliari fanno parte di un più ampio fabbricato posto nel Comune di Empoli in Via Guido Reni in angolo con la Via Livornese. L'edificio, costruito agli inizi degli anni '60 si compone di quattro piani fuori terra e presenta nella composizione e nell'aspetto esteriore gli elementi costruttivi tipici dell'epoca, in particolare l'edificio è costituito da un telaio di cemento armato con elementi di laterizio sia nelle tramezzature che nelle tamponature esterne; i solai sono presumibilmente in latero cemento, le facciate sono interamente intonacate in colore chiaro con fasce marcapiano a vista, intorno alle ampie aperture regolari finestrate è posata una cornice in travertino. La copertura è del tipo a falde in travi e travetti prefabbricati, tavelloni e manto di copertura in laterizio. Al piano primo è presente un' ampia terrazza in affaccio su entrambe le vie principali. L'accesso all'edificio ed alle parti residenziali avviene dal cancellino su Via Guido Reni mentre è presente un passo carrabile poco più avanti sulla stessa per il passaggio per l'unità ad uso garage che si sviluppa sul solo piano terreno. Attraverso un androne ed un vano scala condominiale (individuato anche al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio 12, particella 353 sub 500) si accede alle unità immobiliari del piano terreno e primo e all'unità immobiliare posta al piano secondo e terzo. Il fabbricato risulta contiguo sulla Via Reni con un altro edificio di altra proprietà costruito con la medesima Licenza Edilizia e quindi dalle caratteristiche del tutto simili.

Le tre unità ad uso residenziale sono dotate di impianti di riscaldamento del tipo a fancoil e pompa di calore, le unità sono descritte come segue:

L'immobile posto in Via Guido Reni è diviso catastalmente in tre unità e da porzioni di parti a comune:

M1) Immobile – catasto (Foglio 12 Part. 476 Sub.500 / Foglio 12 Part.358 Sub.501)

Locale ad uso di garage costituito da un unico grande vano posto al piano terra dell'edificio con due ingressi carrabili di cui uno da Via Guido Reni civico n. 4 ed un secondo ingresso carrabile posto in Via Tosco Romagnola muniti entrambi di piccola resede antistante l'ingresso.

M2) Immobile – catasto (Foglio 12 Part.353 Sub.501/ Foglio 12 Part.358 Sub.502)

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione che si sviluppa al piano terra ed al piano primo, con una resede condominiale e l'ingresso posto in Via Tosco Romagnola al civico n.2.

Piano Terra

Dall'ingresso si accede ad un vano disimpegno che porta nei vari locali costituiti nella zona adiacente all'ingresso da due vani ad uso di studio e nella parte tergale si trova il soggiorno e il vano della cucina, da quest'ultimi si accede alla resede tergale attraverso delle portefinestre. Nella zona d'ingresso si intercettano il vano con le scale di collegamento con i piani superiori ed un piccolo vano posto nella zona del sottoscala.

Piano Primo

Dalle scale di collegamento con il piano terra si accede in una zona disimpegno che porta ai vani delle due camere e del vano soggiorno, collegati con un terrazzo esterno che affaccia sulla pubblica via Tosco Romagnola, nella parte tergale dell'edificio, con affaccio sulla resede si trovano le due camere di cui una munita di piccolo balcone ed il servizio igienico munito di finestra.

M3) Immobile – catasto (Foglio 12 Part.353 Sub.502/ Foglio 12 Part.358 Sub.503)

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione al piano secondo ed al piano terzo con ingresso dal vano delle scale a comune. Dalle scale si accede al secondo piano, sulla destra si trovano due vani uno utilizzato per la cucina e l'altro per la zona soggiorno, sulla sinistra due vani utilizzati come camera da letto con adiacente un piccolo locale munito di portafinestra per accedere al balcone che affaccia sul fronte principale sulla pubblica via. Nella parte tergale si trova un piccolo locale utilizzato come ripostiglio ed un servizio igienico munito di finestra. Salendo le scale infine si arriva al terzo piano o piano sottotetto costituito da un grande ed unico vano con la parte strutturale della copertura a vista.

EDIFICIO (N)

Unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale costituito da un edificio che si sviluppa con quattro piani fuori terra costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizio intonacato, la copertura e del tipo a padiglione con il manto costituito da tegole a marsigliesi. L'edificio è libero su quattro lati e sviluppa lungo la Via Cherubini e la Via Tosco Romagnola. Il manufatto è munito di una resede interna condominiale con un piano seminterrato e locali ad uso autorimesse e di magazzino. L'ingresso carrabile e pedonale avviene dalla rampa adiacente la facciata laterale del fabbricato e collega la pubblica strada di Via Luigi Cherubini con la resede interna delle unità immobiliari poste al piano seminterrato.

N1) Immobile – catasto (Foglio 19 Part. 750 Sub.45)

Unità immobiliare con ingresso condominiale posto in Via Luigi Cherubini n.119/123, l'accesso all'immobile posto al piano primo avviene e utilizzando le scale o l'ascensore. L'unità immobiliare con destinazione commerciale ad uso di laboratorio è costituita da una partizione interna creata con elementi in profilati e lastre in cartongesso da completare con le strutture lasciate al grezzo. L'immobile è munito di due terrazzi di cui uno posto sul prospetto principale sulla pubblica strada e l'altro

sul prospetto tergale con affaccio sulla resede interna, il vano utilizzato come servizio igienico si trova proseguendo dall'ingresso sulla sinistra ed è munito di un piccolo antibagno e di una finestra, l'apertura al vano montacarichi collegato con il piano seminterrato è stato chiuso con un tamponamento. La proprietà comprende anche un piccolo vano posto al piano seminterrato munito di accesso dalla resede condominiale che doveva in origine ospitare il montacarichi di comunicazione con i piani superiori che si presentano attualmente superiori che si presentano attualmente con le aperture di collegamento tamponate con struttura in muratura.

N2) Immobile – catasto (Foglio 19 Part. 750 Sub.25)

Unità immobiliare ad uso di autorimessa costituita da un locale munito di apertura con affaccio sulla resede condominiale posto al piano seminterrato del fabbricato collegata tramite una rampa alla pubblica strada Via Cherubini.

N3) Immobile – catasto (Foglio 19 Part. 750 Sub.30)

Unità immobiliare ad uso di autorimessa costituita da un locale munito di apertura con affaccio sulla resede condominiale e di una piccola zona delimitata da un tramezzo interno posto al piano seminterrato del fabbricato collegata tramite una rampa alla pubblica strada Via Cherubini.

N4) Immobile – catasto (Foglio 19 Part. 750 Sub.49)

Unità immobiliare ad uso di magazzino posta al piano seminterrato con accesso dalla resede condominiale collegata tramite una rampa alla pubblica strada di Via Cherubini. L'unità immobiliare procedendo dall'ingresso è costituita da un vano munito di sporto con annesso un piccolo servizio igienico munito di finestra, avanzando si accede ad un grande locale tergale all'ingresso che si sviluppa lungo tutto il terrapieno. Esternamente troviamo un piccolo vano con ingresso sulla resede ad uso comune utilizzato come vano tecnico.

N5) Immobile – catasto (Foglio 19 Part. 750 Sub.51)

Unità immobiliare ad uso di magazzino posta al piano seminterrato con accesso dalla resede condominiale collegata tramite una rampa alla pubblica strada di Via Cherubini. L'immobile ad oggi risulta frazionato in due unità ognuna munita di accesso esclusivo posto direttamente dalla resede al piano seminterrato e l'altra da un accesso posto sulla rampa condominiale di collegamento con dalla pubblica strada al piano seminterrato.

N6) Magazzino – catasto (Foglio 19 Part. 1903)

Locale costituito da prefabbricati ad uso di sgombero e ripostiglio con struttura costituita da tettoie, ampia resede annessa ad uso esclusivo il cui accesso è posto direttamente da Via Pratella.

AREA ENTE URBANO (O)

O1) Area Urbana – catasto (Foglio 14 Part.6240)

Porzione di terreno costituita da un'area urbana con categoria catastale F/1 poste in Via del Tintoretto.

O2) Area Urbana – catasto (Foglio 14 Part.3322)

Porzione di terreno costituita da un'area urbana con categoria catastale F/1 poste in Via del Tintoretto.

████████████████████ – Comune di Gambassi Terme (FI)

UNITA' IMMOBILIARI (consistenza)

EDIFICIO A) (vedi Allegato. 1):

PIANO TERRA

A1) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 56,21	mq. 71,32
A2) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 70,49	mq. 84,81
A3) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 57,82	mq. 72,14
A4) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 105,66	mq. 127,90

PIANO PRIMO

A5) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 76,70	mq. 97,52
A6) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 71,92	mq. 86,79
A7) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 92,66	mq. 111,97

EDIFICIO B) (vedi Allegato. 1):

PIANO TERRA

B1) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 70,97	mq. 85,92

PIANO INTERRATO

B2) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 123,75	mq. 147,28

EDIFICIO C) (vedi Allegato. 1):

PIANO TERRA

C1) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 38,83

Superficie Commerciale

mq. 47,40

C2) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 65,65

Superficie Commerciale

mq. 80,12

C3) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 52,14

Superficie Commerciale

mq. 63,20

Loggia mq. 9,73 Sup. Convenzionale 30%

Mq. 2,91

PIANO PRIMO

C4) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 75,97

Superficie Commerciale

mq. 94,63

Terrazzo mq 13,83 Sup. Convenzionale 30%

mq. 4,14

EDIFICIO D) (vedi Allegato. 1):

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 44,90

Superficie Commerciale

mq. 56,00

Loggia mq. 3,60 Sup. Convenzionale 30%

Mq. 2,91

EDIFICIO E)

E1) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq 93,70

Superficie Commerciale

mq. 106,33

Loggia mq. 9,28 Sup. Convenzionale 30%

Mq. 2,78

E2) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 75,64

Superficie Commerciale

mq. 90,55

EDIFICIO F) (vedi Allegato. 1):

Piscine eterne poste nel terreno di proprietà.

EDIFICIO G) (vedi Allegato. 1):

G1) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 71,47

Superficie Commerciale

mq. 87,00

Soffitta mq 169,00 Sup. Convenzionale 30%

Mq. 50,70

G2) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 530,00

Superficie Commerciale

mq. 620,95

EDIFICIO H) (unità immobiliare):

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 39,42

Superficie Commerciale

mq. 48,50

EDIFICIO L) (struttura tettoia)

Strutture costituite da tettoie esterne poste nella zona del parcheggio per autovetture

TERRENI (consistenza):

Tabella riepilogativa superficie fondiaria		
Tipologia Colture	Superfici	
Seminativo	ha	15,3366
Seminativo arboreo	ha	7,3222
Vigneto	ha	11,895
Uliveto	ha	7,9827
Arborea	ha	0,08
Incolto sterrato	ha	0,8255
Pascolo Cespuglioso	ha	0,2159
Bosco Ceduo	ha	85,2467
Bosco Alto	ha	15,1932
TOTALE Superfici	ha	144,0978

UNITA' IMMOBILIARI COLLABENTI – Destinazione d'uso rurale

Tabella riepilogativa		
Tipologia Colture	Superfici	
Unità Collabente - 1	mq	170,00
Unità Collabente - 2	mq	35,00
TOTALE Superfici	mq	205,00

L [REDACTED] ha predisposto in data 12/11/1992 un piano pluriennale di utilizzazione aziendale relativo all'azienda agricola di proprietà con approvazione della Commissione Consultiva costituita presso

l'Amministrazione Provinciale di Firenze con delibera n. 368 del 02/03/1993 e con stipula della convenzione con il Comune di Gambassi Terme in data 27/02/1995 ai sensi della L.R. n. 10 del 19/02/1979. Il piano pluriennale di utilizzazione aziendale prevedeva di riorganizzare l'azienda per poter permettere lo svolgimento dell'attività agrituristica con la realizzazione ed utilizzazione di unità abitative a servizio di tale attività e di sfruttare la volumetria a servizio dell'attività agricola con la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso di annesso agricolo, a variazione di tale piano sono state presentate delle integrazioni con una prima variante nel 1993 ed una seconda variante nel 1994.

██████ – Comune di Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARI (consistenza):

EDIFICIO M) (vedi Allegato 1):

PIANO SEMINTERRATO

M1) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 73,20

Superficie Commerciale

mq. 84,50

PIANO TERRA

M2) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 112,50

Superficie Commerciale

mq. 131,30

PIANO PRIMO

M2) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 186,30

Superficie Commerciale

mq. 210,95

PIANO SECONDO

M3) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 185,34

Superficie Commerciale

mq. 212,52

PIANO TERZO

M3) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 73,47

Superficie Commerciale

mq. 85,30

EDIFICIO N) (vedi Allegato 1):

N1) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 201,27

Superficie Commerciale

mq. 235,20

N2) Immobile

Superficie utile (S.U.) calpestabile

mq. 20,21

Superficie Commerciale

mq. 26,40

N3) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 24,10	mq. 30,35
N4) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 136,40	mq. 164,30
N5) Immobile	
Superficie utile (S.U.) calpestabile	Superficie Commerciale
mq. 130,00	mq. 160,00
N6) Immobile	
Superficie Catastale	
Mq. 28,00	

EDIFICIO O) (vedi Allegato 1)

O1) Terreno area urbana	
Superficie	mq. 142,40
O2) Terreno area urbana	
Superficie	mq. 31,10

TERRENI (consistenza):

Tabella riepilogativa superficie fondiaria		
Tipologia Colture	Superfici	
Seminativo arboreo	ha	0,012
Seminativo arboreo	ha	0,004
Seminativo arboreo	ha	0,008
Seminativo arboreo	ha	0,0075
Seminativo arboreo	ha	0,004
TOTALE Superfici tenuta		0,0355

5. STATO DI POSSESSO

I beni oggetto del pignoramento come da verifiche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, risultano essere di proprietà esclusiva degli esecutati.

Da interrogazione eseguita presso l'anagrafe tributaria dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze si è riscontrato che non risulta a nome del Sig. [REDACTED] nessun contratto di locazione in essere a partire dall'anno 2012 ad oggi, mentre per la società "[REDACTED]" si è riscontrato quanto di seguito riportato:

- Locazione con atto n. 2721 serie 3 reg. del 18/06/2013 durata dal 20/05/2013 al 20/12/2014

- Locazione con atto n. 2804 serie 3 reg. del 06/08/2012 durata dal 01/06/2012 al 31/12/2012

Sono stati rinvenuti anche ulteriori contratti di locazioni anteriori all'anno 2012:

- Locazione con atto n. 1100 serie 3 reg. del 24/02/2011 durata dal 01/02/2011 al 31/10/2011
- Locazione con atto n. 3080 serie 3 reg. del 09/03/2009 durata dal 01/06/2010 al 30/11/2010
- Locazione con atto n. 854 serie 3 reg. del 09/03/2009 durata dal 01/02/2009 al 31/11/2009
- Locazione con atto n. 1966 serie 3 reg. del 17/06/2002 durata di anni 3 con scadenza del 30/11/2004 (atto rinnovabile di anno in anno).

Il Sig. Orso Leo ha concesso in locazione a terzi alcune proprietà come da interrogazione eseguita presso l'anagrafe tributaria dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Firenze seguito riportato:

- Locazione con atto n. 648 serie 3 reg. del 04/03/1998 durata dal 01/03/1998 al 28/02/2000.

6. ESISTENZA DI FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE (vedi Allegato n. 3)

Sulla scorta della certificazione ipotecaria ritirata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio del Territorio Servizio di pubblicità, il sottoscritto C.T.U., ha verificato l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, gravanti sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

Il compendio immobiliare dell' [REDACTED] posto in località di Codilungo nel Comune di Gambassi Terme è vincolato al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) a variante con rilascio di parere favorevole da parte dell'Amministrazione Provinciale di Firenze Settore Agricoltura con delibera n. 3000 dell'11/10/1994 e dalla relativa Convenzione stipulata con il Comune di Gambassi Terme (FI) in data 27/02/1995 con durata decennale a partire dal rilascio della concessione

In data del 09/04/2015 l'Esperto ha chiesto a mezzo di posta elettronica all'Amministratore del Condominio posto in Via Cherubini nel Comune di Empoli (FI) nella persona del Rag. Luca Brunori, quale fosse la situazione dei pagamenti condominiali sia per quanto concerne la gestione ordinaria che straordinaria al fine di rilevare eventuali debiti di natura condominiale ai sensi dell'art. 63 del disp. att. c.c..

L'amministratore in data 25/06/2014, tramite comunicazione con posta elettronica replicava evidenziando una situazione debitoria di € 1.468,06 e comunicava che sono in fase di approvazione le opere di manutenzione straordinaria da eseguire per la riparazione di copertura del fabbricato condominiale.

7. ESISTENZA DI FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (Vedi Allegato n. 3)

L'Esperto ha eseguito ispezioni e visure al nominativo del debitore presso l'Agenzia del Territorio di Firenze pertanto eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti contro il nominativo del debitore non si è potuto esaminarli. Dalla documentazione allegata al fascicolo, nonché dalle visure ed ispezioni svolte dall'Esperto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare è stato conseguentemente accertato che al giorno 02/12/2015, sono state

- dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con rep. part. 3719, reg. gen. 5225 e rep.132987/11314 dell' 11/10/1996;
- 10) Trascrizione a favore del 09/05/1998 per atto fra vivi con compravendita per immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con rep. part. 1752, reg. gen.2405 e rep.149802 del 27/04/1998;
 - 11) Trascrizione a favore del 05/08/1999 per atto fra vivi con compravendita per immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con rep. part. 3980, reg. gen. 6268 e rep. 162710 del 30/07/1999;
 - 12) Trascrizione a favore del 05/11/1999 per atto fra vivi con compravendita per immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con rep. part. 5259, reg. gen. 8284 e rep.164031 del 18/10/1999;
 - 13) Trascrizione a favore del 05/11/1999 per atto per costituzione di diritti reali a titolo gratuito per immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con rep. part. 5260, reg. gen. 8284 e rep. 164031 del 18/10/1999;
 - 14) Trascrizione a favore del 05/11/1999 per atto per costituzione di diritti reali a titolo gratuito per immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con rep. part. 5261, reg. gen. 8284 e rep.164031 del 18/10/1999;
 - 15) Trascrizione a favore del 07/01/2003 per atto di compravendita per immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) formalità iscritta dal Notaio Periccioli Lucia con atto con rep. part. 88, reg. gen. 115 e rep.19495 del 11/12/2002;
 - 16) Trascrizione contro del 02/12/2004 per atto di compravendita formalità iscritta dal Notaio Ruta Leonardo con atto con rep. part. 6480, reg. gen. 10523 e rep.108068/19449 dell'11/11/2004;
 - 17) Trascrizione contro del 22/02/2013 per atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento degli immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) con reg. part. 999 reg. gen. 1360 e rep. 283/2013 del 30/01/2013;
 - 18) Trascrizione contro del 04/03/2013 per atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento degli immobili siti nel Comune di Gambassi Terme (FI) con reg. part. 1095 reg. gen.1505 e rep.16431/2012 del 18/12/2012;
 - 19) Trascrizione a favore del 10/12/1990 per atto tra vivi formalità iscritta dal Notaio Pescatori Andrea con reg. part. 5340 reg. gen. 7833 e rep.19678 del 26/11/1990;
 - 20) Trascrizione a favore del 06/03/1995 per atto tra vivi formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con reg. part. 977 reg. gen.1347 e rep. 116647/10211 del 27/02/1995;

Sig. [REDACTED]

– C.F. [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- 1) Iscrizione contro del 12/12/1984 per ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento con

- atto con reg. part. 5820 reg. gen. 32565;
- 2) Iscrizione contro del 06/03/1987 per Concessione a Garanzia di Mutuo con atto con reg. part. 1683 reg. gen. 8755;
 - 3) Iscrizione contro del 06/05/1987 per Concessione a Garanzia di Mutuo con atto con reg. part. 2886 reg. gen. 14405;
 - 4) Iscrizione contro del 26/06/1987 per Concessione a Garanzia di Mutuo con atto con reg. part. 4032 reg. gen. 20034;
 - 5) Iscrizione contro del 25/02/1988 per Concessione a Garanzia di Mutuo con atto con reg. part. 1157 reg. gen. 6621;
 - 6) Iscrizione contro del 18/12/1997 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con reg. part. 6604 reg. gen. 32197 rep. 145568 del 10/12/1997;
 - 7) Iscrizione contro del 04/01/2006 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Filippo con atto con reg. part. 162 reg. gen. 584 rep. 111486/1533 del 28/12/2005;
 - 8) Iscrizione contro del 04/01/2006 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con reg. part. 7528 reg. gen. 38038 rep.14820/2011 del 03/11/2011;
 - 9) Iscrizione contro del 11/11/2011 per ipoteca giudiziale derivante dal Decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) con reg. part. 7258 reg. gen. 38038 rep.14820/2011 del 03/11/2011;
 - 10) Iscrizione contro del 11/11/2011 per ipoteca giudiziale derivante dal Decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) con reg. part. 7259 reg. gen. 38039 rep. 14821/2011 del 03/11/2011;
 - 11) Iscrizione contro del 01/06/2012 per ipoteca giudiziale derivante dal Decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) con reg. part. 2425 reg. gen. 16653 rep. 3199/2012 del 25/05/2012;
 - 12) Iscrizione contro del 24/07/2012 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) con reg. part. 3403 reg. gen. 22588 rep. 4216/2012 del 06/07/2012;

ISCRIZIONI:

- 1) Trascrizione contro del 11/12/1985 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 14805 reg. gen. 23890;
- 2) Trascrizione contro del 24/12/1985 per atto fra vivi di compravendita con reg. part.15883 reg. gen. 25387;
- 3) Trascrizione contro del 24/12/1985 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 15893 reg. gen. 25397;
- 4) Trascrizione contro del 10/01/1986 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 1236 reg. gen. 1487;
- 5) Trascrizione contro del 15/01/1988 per atto fra vivi di compravendita con reg. part.1290 reg. gen.1848;
- 6) Trascrizione contro del 18/04/1988 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 7195 reg. gen. 12369;
- 7) Trascrizione contro del 14/01/1989 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 1244 reg. gen. 1855;

- 8) Trascrizione contro del 01/03/1990 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 4032 reg. gen. 6371;
- 9) Trascrizione contro del 28/12/1990 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 23102 reg. gen. 37100;
- 10) Trascrizione contro del 31/12/1994 per atto fra vivi di compravendita con reg. part. 20885 reg. gen. 32823;
- 11) Trascrizione contro del 14/12/1996 per atto fra vivi di compravendita per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con reg. part. 19502 reg. gen. 29942 rep. 134553 del 09/12/1996;
- 12) Trascrizione contro del 06/03/2003 per atto fra vivi di compravendita per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) formalità iscritta dal Notaio Barnini Claudio con atto con reg. part. 5966 reg. gen. 9214 rep. 214549/11338 del 10/02/2003;
- 13) Trascrizione contro del 04/02/2013 per atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) con reg. part. 2929 reg. gen. 3843 rep. 16431/2012 del 18/12/2012;
- 14) Trascrizione contro del 27/02/2013 per atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) con reg. part. 4493 reg. gen. 5992 rep. 283/2013 del 30/01/2013;
- 15) Trascrizione contro del 17/06/2015 per atto di causa morte con accettazione di eredità con beneficio d'inventario per immobili siti nel Comune di Empoli (FI) formalità iscritta dal Notaio Lazzeroni Cesare con atto con reg. part. 15210 reg. gen. 20738 rep. 212870/19307 del 09/06/2015;

8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (vedi Allegato n. 5)

L'esperto ha inoltrato gli uffici competenti comunali dell'Urbanistica, le opportune richieste di ricerca e di accesso agli atti al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili.

- Per la Società "████████████████████" in data del 13/11/2014 è stato eseguito un primo accesso agli atti relativo alle pratiche edilizie presenti nell'archivio edilizio del Comune di Gambassi Terme (FI), visto la mole della documentazione esistente è stato necessario svolgere altri due sessioni di sopralluogo eseguite in data del giorno 18/11/2014 e del 19/02/2015.
- Per il Sig. ██████████ in data del 25/11/2014 è stato eseguito un primo accesso agli atti relativo alle pratiche edilizie presenti nell'archivio edilizio del Comune di Empoli (FI) e una secondo sopralluogo svolto in data del 09/04/2015.

Dalle ricerche sono stati riscontrati i seguenti progetti/autorizzazioni edilizie e dall'esame degli elaborati progettuali contenuti nelle suddette pratiche edilizie lo scrivente ha rilevato quanto segue:

████████████████████

Dalle ricerche effettuate si è riscontrato che la Società costituita dall'████████████████████ ha predisposto nell'anno 12/11/1992 un piano pluriennale di utilizzazione aziendale con approvazione della Commissione Consultiva costituita presso l'Amministrazione Provinciale di Firenze con delibera n. 368 del 02/03/1993 e con stipula della

convenzione con il Comune di Gambassi Terme in data 27/02/1995 ai sensi della L.R. n.10 del 19/02/1979.

La pratica originaria iniziale non è stata rintracciata negli archivi edilizi comunali la stessa prevedeva di riorganizzare l'azienda per poter permettere lo svolgimento dell'attività agrituristica con la realizzazione ed utilizzazione di n. 10 unità abitative a servizio di tale attività e di sfruttare la volumetria a servizio dell'attività agricola con la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso di annesso agricolo. Sono state recuperate le due pratiche depositate a variante con integrazioni al piano originario come di seguito descritto. Nella documentazione risultano le tabelle con le volumetrie autorizzate ma non gli elaborati grafici essenziali per verificare i volumi esistenti. Non è quindi eseguibile un confronto diretto fra dette tabelle e lo stato attuale dei fabbricati e' stato comunque verificato che:

- La 1^ variante ad integrazione depositata il 1993 prevedeva di dotare gli annessi di una volumetria di abitazione rurale per la residenza del salariato ed un altro piccolo locale ad uso annesso di servizio, l'intervento non andava a modificare la consistenza iniziale dei volumi previsti dal piano originario del 1992, con parere negativo da parte della Commissione Consultiva costituita presso l'Amministrazione Provinciale di Firenze con delibera n. 265 del 22/02/1994.
- La 2^ variante ad integrazione è stata deposita nel 1994 e prevedeva alcune modifiche con la variazione di destinazione d'uso di alcune porzione di volumetria ad uso di servizio ad uso di rurale abitazione con un modesto piccolo ampliamento volumetrico e la demolizione con ricostruzione di volume da utilizzare all'attività agrituristica. Tale integrazione al piano originario è stata approvata dalla Commissione Consultiva costituita presso l'Amministrazione Provinciale di Firenze con delibera n. 2087 il 11/10/1994 ed è stata stipulata la Convenzione con il Comune di Gambassi Terme (FI) in data del 19/02/1979 con atto redatto dal Notaio Cesare Lazzeroni.

Occorre precisare che la gran parte delle unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare dell' [REDACTED] [REDACTED] presentano delle difformità rispetto agli stati legittimi agli atti urbanistici comunali, anche di tipo strutturale e di destinazione d'uso. Da colloquio intercorso con i responsabili tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Gambassi Terme (FI) si è convenuto che le modifiche alla superficie e alle volumetrie ricavate dalle pratiche edilizie - in riferimento alla Convenzione stipulata dall'azienda ed il Comune di Gambassi Terme (FI) per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) - non possono essere legittimate se non previa presentazione di un nuovo il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) a sanatoria.

Detto piano deve essere presentato agli enti preposti secondo le vigenti norme e modalità. In caso di diniego si dovrà procedere con il ripristino dello stato legittimo dei luoghi con spese e sanzioni a carico della parte richiedente ad oggi non stimabili. Le difformità che non incidono sui parametri di superficie e volume (esempio errori di rappresentazione grafica, piccoli spostamenti di pareti e porte interne ecc...) possono essere legittimati ai sensi della L.R. 65/14 con le modalità sotto-descritte per ogni unità immobiliare.

Ai fini della conformità urbanistica delle unità immobiliari si dovrà operare come segue:

- Per le opere in cui è stata modificata l'altezza interna che rispettano comunque le dimensioni minime relative all'utilizzo del locale o sono state eseguite delle piccole modifiche esterne è possibile procedere con il deposito della pratica di Attestazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "...il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6)", ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7). In riferimento alla L.R.65/14 riguardo la parte strutturale delle opere abusive da sanare realizzate le Attestazioni di conformità suddette dovranno essere corredate da certificazione d'idoneità statica da parte di un professionista abilitato.
- Per le opere che non riguardano parti strutturali dell'edificio ricadenti nell'ambito della manutenzione straordinaria così come definita dal DPR 380/01 e ss.mm.ii, eseguite in vigenza della Legge 73/2010 è possibile procedere al deposito della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per Attività Libera Edilizia (C.I.L.A.) ed al pagamento di una sanzione amministrativa prevista pari ad €1.000 per ogni unità, così come previsto dall'art.6 comma 7 del D.P.R.380/01 così come modificata dall'Art.17 comma 1 lettera "C" della L.164/2014.
- Per l'ottenimento della Attestazione di Abitabilità di alcune unità immobiliari per le quali fu a suo tempo presentata regolare Attestazione da Tecnico abilitato ma che non sono state rilasciate dal Comune a causa di richieste di integrazioni mai evase, esiste oggi la possibilità di depositare tali integrazioni e procedere al pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 250,00 come previsto dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Gambassi Terme (FI) per la definizione dell'iter burocratico.

EDIFICIO (A)

Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 57 del 09/06/92 con oggetto lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 29 del 04/04/1991 per la realizzazione di una scala esterna al fabbricato rurale.
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) pratica edilizia con n. 3 del 30/04/2002 come seconda variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 160 del 31/05/2000 della Concessione Edilizia n. 77/96 con pratica n. 85/1996 per riapertura e completamento dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da adibire ad attività agrituristica 7/2003 Attestazione di Abitabilità per 6 appartamenti ad uso agri/turistico e locali ad uso mostra prodotti e vendita.
- Attestazione di Abitabilità n. 7 del 27/02/2003 per n. 6 appartamenti ad uso agri/turistico e locali ad uso mostra prodotti e vendita.
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) di pratica edilizia con n. 29 del 17 Febbraio 2004 per realizzazione di modifiche interne a fabbricato ad uso turistico ed annesso rustico.

- Pratica edilizia S.C.I.A. del 21/01/2014 con prot.371 per il frazionamento in due unità immobiliari posta al piano primo.

L'Edificio (A) nasce come fabbricato rurale ed unica unità immobiliare che si sviluppa su due piani, negli anni '90 viene costruita la scala esterna e tra gli anni '96-2002 inizia la ristrutturazione integrale del fabbricato con frazionamento e cambio d'uso di destinazione da annesso rurale ad unità ricettive, conclusasi con la pratica n. 3 del 30/04/2002 ed attestazione di abitabilità n. 7/2003. La stessa attestazione è stata oggetto di richiesta di integrazioni da parte dell'amministrazione comunale, le stesse non sono state prodotte nella totalità e la pratica risulta tutt'oggi incompleta.

PIANO TERRA

A1) catasto (Foglio 33 P.la 11 Sub 4)

L'unità immobiliare è posta al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. n.3 del 30/04/2002 e sono emerse difformità nelle quote planimetriche interne, anche superiori alle normali tolleranze di costruzione ed esternamente su alcune aperture nei prospetti.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq 71,32

Superficie netta: mq 56,21

A2) catasto (Foglio 33 P.la 11 Sub 5)

L'unità immobiliare è posta al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti D.I.A. n. 3 del 30/04/2002 e sono emerse difformità nella maggior parte delle quote interne e sulle aperture esterni nei prospetti.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 84,81

Superficie netta: mq. 70,45

A3) catasto (Foglio 33 P.la 11 Sub 6)

Appartamento posto al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. n. 3 del 30/04/2002 e sono emerse evidenti difformità planimetriche, tuttavia si riscontrano modeste differenze su due aperture nei prospetti. Non è rappresentato il caminetto interno.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessita il deposito della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per Attività Libera Edilizia (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/01 così come modificata dall'Art. 17 comma 1 lettera "C" della L. 164/2014 con una sanzione amministrativa prevista pari ad €1.000.

Superficie lorda: mq. 72,14

Superficie netta: mq. 57,83

A4) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 10)

Unità immobiliare con funzioni produttive connesse alle attività agricole posto al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. n. 3 del 30/04/2002. Sono emerse difformità nella destinazione d'uso di parte dell'unità, in quanto adibita ad uso di appartamento, nel dettaglio è presente una cucina al posto di un vano ripostiglio ed una camera al posto dello spogliatoio. Si rileva altresì un'altezza maggiore nel locale vendita.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 127,80

Superficie netta: mq. 105,67

PIANO PRIMO:

A5) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 7)

Appartamento posto al piano primo a cui si accede con la scala esterna, oggetto di Concessione Edilizia n. 57 del 09/06/92. Sono emerse difformità nelle quote planimetriche, anche superiori alle normali tolleranze di costruzione e modeste differenze nelle quote delle aperture sui prospetti e si rileva altresì la presenza di soppalchi non autorizzati.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 97,52

Superficie netta: mq. 76,70

A6) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 8)

Appartamento posto al piano primo. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia la D.I.A. n. 3 del 30/04/2002. Sono emerse difformità nelle quote planimetriche, anche superiori alle normali tolleranze di costruzione e modeste differenze su alcune aperture nei prospetti.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 86,79

Superficie netta: mq. 71,92

Superficie terrazzo: mq. 32,45

A7) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 9)

Appartamento posto al piano primo è stata eseguita la comparazione con pratica edilizia la S.C.I.A. del 21/01/2014 con prot.371 (frazionamento in due unità abitative), non sono emerse difformità per cui quanto dichiarato corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

Superficie lorda: mq. 111,97

Superficie netta: mq. 92,67
Superficie terrazzo A: mq. 7,58
Superficie terrazzo B: mq. 8,46
Superficie terrazzo C: mq. 7,19

EDIFICIO (B)

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 46 del 18/05/2000 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 95 del 09/12/1998 pratica n. 249/98 per demolizione e ricostruzione di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione per l'attività agrituristica.
- Domanda di Concessione Edilizia in sanatoria con pratica edilizia n. 58 del 10/12/2004 per modifiche interne ed esterne e ampliamento funzionale con la realizzazione di un locale al piano seminterrato.
- Certificazione con Attestazione di Abitabilità con pratica n. 9 del 25/03/2009.

L'edificio (B) nasce con ogni probabilità come fabbricato rurale ed unica unità immobiliare con sviluppo con un solo piano fuori terra, nel 1998 hanno inizio i lavori per demolizione e ricostruzione del fabbricato da adibire ad appartamento per l'attività agrituristica e nel 2004 vengono denunciate opere eseguite in assenza di titolo consistenti in modifiche interne ed esterne compresa la realizzazione di un locale al piano seminterrato. Nell'anno 2009 viene certificata l'attestazione di abitabilità da un tecnico incaricato e la stessa non ha validità per il mancato rilascio da parte dell'amministrazione comunale della concessione edilizia a sanatoria delle opere esistenti e non denunciate al piano seminterrato.

B1) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 500)

Appartamento posto al piano terreno. L'immobile presenta allo stato attuale tutte le difformità denunciate nella pratica di condono depositata nel 2004 (ancora non rilasciata), si ravvisa comunque per il piano terreno altezze minime non conformi allo stato condonato. Dai sopralluoghi eseguiti è stata riscontrata altresì l'esistenza di un ulteriore ampliamento del locale seminterrato non denunciato.

Essendo presente un aumento del volume al piano seminterrato non autorizzato occorre procedere con la richiesta di variante al Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per integrare i volumi in aggiunta, dopodiché si potrà procedere per la conformità urbanistica con la definizione della pratica di condono in itinere ancora non rilasciato magari rettificando le altezze denunciate con quelle riscontrate e verificando la possibilità di aggiunta della volumetria in eccesso riscontrata al piano seminterrato. In riferimento alla L.R. 65/14 riguardo la parte strutturale delle opere abusive realizzate occorre depositare il certificato d'idoneità statica da parte di un professionista abilitato.

Superficie lorda: mq. 85,92
Superficie netta: mq. 70,98

B2) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 501)

Ai fini della conformità catastale si rilevano sia altezze differenti dallo stato attuale sia la omessa rappresentazione della porzione abusiva posta al piano seminterrato. Tale tipologia di abuso può rientrare nel piano di miglioramento a sanatoria meglio descritto nel paragrafo n. 8, in caso di accettazione si dovrà comunque procedere con il deposito della pratica di Attestazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "...il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6) ", ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7).

Superficie lorda: mq. 147,28

Superficie netta: mq. 123,78

di cui Superficie netta aggiuntiva: mq. 32,30

EDIFICIO (C)

Pratiche edilizie:

- Denuncia d'Inizio attività (D.I.A.) con n. 2 del 2002 Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 27 del 29/04/1999 per ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale da adibire ad attività agrituristica.
- Certificato di Attestazione di Abitabilità con n. 6 del 14/02/2003 da parte di un tecnico abilitato.

L'Edificio (C) nasce con ogni probabilità come fabbricato rurale costituito da due piani fuori terra. Tra gli anni '98 e '02 inizia la ristrutturazione integrale del fabbricato con frazionamento e cambio di destinazione d'uso per adibirlo alla nuova attività agrituristica. Gli interventi si concludono con il deposito della variante n. 2/2002 ed attestazione di abitabilità n. 6/2003, la stessa attestazione, nonostante la richiesta di integrazioni da parte dell'amministrazione, non è stata completamente evasa in quanto non è stata prodotta nella totalità la documentazione richiesta dall'amministrazione comunale ad integrazione.

C1) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 2)

Locali posti al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. con n. 2 del 2002 e non sono emerse evidenti difformità planimetriche, tuttavia si riscontrano modeste differenze tra le quote riportate e quanto rilevato sul posto che possono rientrare nelle tolleranze della costruzione previste a norma di legge.

Superficie lorda: mq. 47,40

Superficie netta: mq. 38,84

C2) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 11)

Unità immobiliare posta al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. con n. 2 del 2002 e sono state rilevate difformità nelle quote planimetriche e di altezza nella zona cottura con inesattezze grafiche di rappresentazione (solaio a voltine rappresentato come piano).

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 80,12

Superficie netta: mq. 65,67

Superficie terrazzo/ingresso: mq. 5,43

C3) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 12)

Appartamento posto al piano terreno. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. con n. 2 del 2002. Sono emerse difformità planimetriche nelle quote anche superiori alle normali tolleranze di costruzione e su alcune aperture nei prospetti. In particolare sono da rettificare l'altezza nel locale loggia ed alcuni spostamenti delle pareti interne, la zona cottura risulta ubicata nel locale soggiorno anziché nel locale attiguo come denunciato.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 63,20

Superficie netta: mq. 52,14

Superficie loggia: mq. 9,74

C4) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 13)

Appartamento al piano primo con ingresso esclusivo dal piano terra. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la D.I.A. con n. 2 del 2002. Sono state rilevate evidenti difformità nelle quote planimetriche, nelle altezze e nei prospetti ed in particolare viene dichiarata l'esistenza di un solaio piano a copertura dell'appartamento non rilevato, la mancata rappresentazione di due finestre esistenti poste sui prospetti laterali nonché l'errata rappresentazione della terrazza a tasca la quale si rivela di dimensioni notevolmente maggiori di quella esistente.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 94,63

Superficie netta: mq. 75,97

Superficie terrazzo: mq. 13,83

Da quanto sopra esposto relativo alla situazione delle unità immobiliari ai fini della conformità urbanistica delle unità immobiliari si deve operare come segue:

- Per le opere in cui è stata modificata l'altezza interna che rispettano comunque le dimensioni minime relative all'utilizzo del locale o sono state eseguite delle piccole modifiche interne ed esterne anche su parti strutturali è possibile procedere con il deposito della pratica di Attestazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "...il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6)"; ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una

sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7).

In riferimento alla L.R.65/14 riguardo la parte strutturale delle opere abusive da sanare realizzate le Attestazioni di conformità suddette dovranno essere corredate da certificazione d'idoneità statica da parte di un professionista abilitato.

- Per le opere che non riguardano parti strutturali dell'edificio ricadenti nell'ambito della manutenzione straordinaria così come definita dal DPR 380/01 e ss.mm.ii, eseguite in vigenza della Legge 73/2010 è possibile procedere al deposito della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per Attività Libera Edilizia (C.I.L.A.) ed al pagamento di una sanzione amministrativa prevista pari ad €1.000 per ogni unità, così come previsto dall'art.6 comma 7 del D.P.R.380/01 così come modificata dall'Art.17 comma 1 lettera "C" della L.164/2014.
- Per l'ottenimento della Attestazione di Abitabilità di alcune unità immobiliari per le quali fu a suo tempo presentata regolare Attestazione da Tecnico abilitato ma che non sono state rilasciate dal Comune a causa di richieste di integrazioni mai evase, esiste oggi la possibilità di depositare tali integrazioni e procedere al pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 250,00 come previsto dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Gambassi Terme (FI) per la definizione dell'iter burocratico.

EDIFICIO (D)

Pratiche edilizie:

- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) con n. 168 del 17/10/2002 per opere edilizie di completamento come Variante alla Concessione Edilizia n. 96 del 09/12/1998 con la demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale da adibire ad uffici ad annesso rustico per attività agricola
- Deposito certificazione di Attestazione di Agibilità uffici e magazzini n. 16 del 2003 da parte di un tecnico abilitato.
- Pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività Libera Edilizia (S.C.I.A.) con n. 13 del 21/01/2014 per la ristrutturazione e cambio di utilizzo d'uso di annesso rustico ad unità ricettiva per l'attività agrituristica, richiesta di archiviazione della pratica al Comune di Gambassi Terme (FI) in data del 24/02/2014.

L'Edificio (D) nasce con ogni probabilità come fabbricato rurale e tra gli anni '98 e '02 inizia la ristrutturazione integrale del fabbricato con la demolizione e ricostruzione per adibirlo ad uffici e servizi della nuova attività agrituristica. Gli interventi si concludono con il deposito della variante D.I.A. n. 168 del 2002 ed Attestazione di Abitabilità n. 16 del 2003, la stessa attestazione, nonostante la richiesta di integrazioni da parte dell'amministrazione, non è stata completamente evasa in quanto non è stata prodotta nella totalità la documentazione ad integrazione richiesta. Nel 2014 è stata presentata la pratica S.C.I.A. edilizia n. 13 prot. 374 del 21/01/2014 per opere di ristrutturazione e cambio d'uso da uffici e magazzini ad appartamento per attività agrituristica, la stessa è stata archiviata su richiesta della proprietà e del tecnico incaricato.

D1) catasto (Foglio 33 P.IIa 11 Sub 15)

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo si presenta utilizzata come immobile abitativo. Occorre premettere che dato l'esito della suddetta pratica la S.C.I.A. n. 13/2014 (archiviata) si esegue verifica di conformità con l'ultima pratica agli atti la D.I.A. n.168 del 2002. L'unità immobiliare, oltre ad una diversa destinazione si presenta con le opere oggetto della pratica n. 13/2014 realizzate, si è rilevato anche un soppalco nel locale camera e l'esistenza di una loggia tergale non dichiarati, non è possibile quindi dichiarare di conseguenza la conformità urbanistica.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 55,96

Superficie netta: mq. 44,90

Superficie Loggia A: mq. 3,60

Superficie Loggia B: mq. 9,20

Da quanto sopra esposto relativo alla situazione delle unità immobiliari ai fini della conformità urbanistica delle unità immobiliari si deve operare come segue:

- Per le opere in cui è stata modificata l'altezza interna che rispettano comunque le dimensioni minime relative all'utilizzo del locale o sono state eseguite delle piccole modifiche interne ed esterne anche su parti strutturali, è possibile procedere con il deposito della pratica di Attestazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "...il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6)"; ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7). In riferimento alla L.R.65/14 riguardo la parte strutturale delle opere abusive da sanare realizzate le Attestazioni di conformità suddette dovranno essere corredate da certificazione d'idoneità statica da parte di un professionista abilitato.
- Per le opere che non riguardano parti strutturali dell'edificio ricadenti nell'ambito della manutenzione straordinaria così come definita dal DPR 380/01 e ss.mm.ii, eseguite in vigenza della Legge 73/2010 è possibile procedere al deposito della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per Attività Libera Edilizia (C.I.L.A.) ed al pagamento di una sanzione amministrativa prevista pari ad €1.000 per ogni unità, così come previsto dall'art.6 comma 7 del D.P.R.380/01 così come modificata dall'Art.17 comma 1 lettera "C" della L.164/2014.
- Per l'ottenimento della Attestazione di Abitabilità di alcune unità immobiliari per le quali fu a suo tempo presentata regolare Attestazione da Tecnico abilitato ma che non sono state rilasciate dal Comune a causa di richieste di integrazioni mai evase, esiste oggi la possibilità di depositare tali integrazioni e procedere al pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 250,00 come previsto dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Gambassi Terme (FI) per la definizione dell'iter burocratico.

EDIFICIO (E)

Pratiche edilizie:

- Condono edilizio concessione n. 811 del 19/07/93 per opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 98 del 1968 e licenza edilizia n. 32 del 1975, oltre ad opere realizzate nel 1975 in assenza di titolo abilitativo.
- Concessione Edilizia n. 57 del 06/06/1992 seconda ed ultima variante alla Concessione Edilizia n. 54 del 1991 per opere di ristrutturazione e frazionamento in due unità immobiliari.
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) edilizia con n. 63 del 2003 per modifiche sui prospetti e delle aree esterne del fabbricato adibito a civile abitazione.

L'Edificio (E) risulta dagli atti uno dei più remoti del complesso e dopo il Condono del 1985 (pratica n. 422/86) è stato interessato da opere di ristrutturazione con frazionamento tra gli anni '90 e '92 e da ulteriori modifiche nell'anno 2003. Al momento del sopralluogo gli ambienti sono adibiti ad appartamenti presumibilmente a servizio dell'attività agrituristica.

E1) catasto (Foglio 33 P.IIa 79 Sub 04)

Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terreno dall'ingresso sul lato destro. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia agli atti la Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) con n. 63 del 2003. Sono emerse difformità planimetriche nelle quote anche superiori alle normali tolleranze di costruzione e su un prospetto ed in particolare si riscontrano misure errate nelle due camere e nel soggiorno compresa l'omessa rappresentazione del caminetto e la diversa conformazione di una finestra posta nel prospetto Est.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 106,33

Superficie netta: mq. 114,29

Superficie loggia: mq. 9,29

E2) catasto (Foglio 33 P.IIa 79 Sub 05)

Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terreno dall'ingresso sul lato sinistro. È stata eseguita la comparazione con l'ultima pratica edilizia della Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) con n. 63 del 2003. Sostanzialmente l'immobile risulta conforme fatta eccezione per la presenza di una parete divisoria nel loggiato a schermatura del vano caldaia e per l'omessa rappresentazione del camino nella zona cucina/ soggiorno.

Superficie lorda: mq. 90,50

Superficie netta: mq. 75,65

Da quanto sopra esposto relativo alla situazione delle unità immobiliari ai fini della conformità urbanistica delle unità immobiliari si deve operare come segue:

- Per le opere in cui è stata modificata l'altezza interna che rispettano comunque le dimensioni minime relative all'utilizzo del locale o sono state eseguite delle piccole modifiche esterne è possibile procedere con il deposito della

pratica di Attestazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale “..il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6)”; ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7).

- L'Attestazione di Agibilità delle unità immobiliari è stata attestata da un tecnico incaricato, successivamente sono state richieste delle integrazioni mai depositate da parte degli uffici preposti comunali, esiste oggi la possibilità di depositarle.

EDIFICIO (F)

Pratiche edilizie:

- Concessione a Sanatoria con n. 24 del 10/04/1997 per la realizzazione dei locali seminterrati a servizio piscina.
- Concessione a Sanatoria con n. 23 del 10/04/1997 per modifiche alla piscina esistente e realizzazione di una nuova costruzione di piscina più piccola.

L'esistenza e la consistenza delle due piscine è legittimata dalle suddette pratiche. I locali seminterrati sono accatastati con gli appartamenti (foglio 33 part. 79, sub 4 e 5) risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi esistenti.

EDIFICIO (G)

Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 86 del 03/11/1998 variante alla Concessione Edilizia n. 77 del 1996 per costruzione di fabbricato ad uso cantina, rimessa macchine ed abitazione rurale.
- Deposito certificato di Attestazione di abitabilità con n. 22 del 14/11/2000 da parte di un tecnico incaricato.
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A) con n. 265 del 2002 per modifiche interne a porzione di fabbricato adibito a cantina.
- Costruzione di box in lamiera a servizio dell'attività (area limitrofe all'edificio) pratica n.109 del 2006.
- Permesso a Costruire in sanatoria n.13 del 08/05/2012 per modifiche interne a porzione di fabbricato ed annesso rustico (zona reception ed ufficio).

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 77 del 1996 e successiva Variante con Concessione Edilizia n. 86 del 1998. L'abitabilità è stata attestata nel 2000 e nell'anno 2002 vengono eseguite modeste limitate opere nella zona del vano tecnico, mentre altri lavori per la realizzazione di tramezzature nella zona reception e uffici è stata richiesta ed ottenuta permesso di costruire in sanatoria tra gli anni 2007 e 2012. Nell'anno 2006 viene richiesta l'istallazione di un box in lamiera esterno a servizio dell'attività in area limitrofe all'edificio ai sensi dell'art. 3 co. 12 della L.R.T. 64/95, vincolando quindi la sua esistenza ad un solo anno di permanenza o presentazione di nuovo P.M.A.A. che ne continuasse a legittimare la permanenza. Dalla consultazione degli atti non risulta presente alcun P.M.A.A. presentato, di conseguenza viene meno la legittimità del manufatto.

G1) catasto (Foglio 33 P.III 202 Sub 01)

Appartamento del casiere posto al piano terreno. Viene eseguita la comparazione con la pratica edilizia agli atti la Concessione Edilizia n. 163 del 1997 in quanto la sanatoria successiva non riguarda tale porzione. Sostanzialmente l'immobile risulta conforme fatta eccezione per le due aperture delle camere, difformi dalle quote riportate sullo stato legittimo. Al piano primo (sottotetto) sono stati costruiti tramezzi ed impianti per uso abitativo abusivi e l'altezza in colmo risulta inoltre maggiore di quanto dichiarato.

Ai fini della conformità urbanistica l'immobile necessiterebbe quindi di attestazione di Accertamento in Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014.

Superficie lorda: mq. 87,00

Superficie netta: mq. 69,50

G2) catasto (Foglio 33 P.III 202 Sub 02)

Locali ad uso di cantina e servizi (D1). Viene eseguita la comparazione con la pratica edilizia agli atti la Concessione Edilizia n. 163 del 1997 (sanatoria) in quanto la sanatoria successiva non riguarda tale porzione. Da sopralluogo eseguito si rileva la conformità dello stato attuale agli atti della sanatoria, sono comunque presenti dei loggiati esterni che non risultano da alcun atto abilitativo.

Superficie lorda: mq. 620,25

Superficie netta: mq. 569,60

EDIFICIO (H)

Non sono state visualizzate pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato ed attualmente lo stesso verte in precarie condizioni di manutenzione e di pericolo statico.

Superficie lorda: mq. 48,50

Superficie netta: mq. 39,42

EDIFICIO (L)

Pratiche edilizie:

- Pratica con n. 311 del 2001 per installazione provvisoria di manufatti esterni tipo pergolato ombreggiante per parcheggi privati a servizio dell'attività agrituristica.

I manufatti sono stati autorizzati ai sensi dell'art. 3 co. 12 della L.R.T. 64/95, vincolando quindi la loro esistenza ad un solo anno di permanenza o presentazione di nuovo P.M.A.A. che ne continuasse a legittimare la permanenza. Dalla consultazione degli atti non risulta presente alcun P.M.A.A. presentato, di conseguenza viene meno la legittimità del manufatto ed inoltre le strutture rinvenute sono otto anziché dieci e con dimensioni, se pur di poco, differenti.

Sig. [REDACTED]

Dalle ricerche effettuato si è riscontrato che le unità immobiliari di proprietà del Sig. [REDACTED] sono state interessate dalle seguenti pratiche edilizie:

EDIFICIO (M)

Unità immobiliari poste in Via Guido Reni nel Comune di Empoli;

- Licenza Edilizia con n. 312 del 1959 per costruzione in Via Livornese SS.67 di un edificio ad uso abitativo a due piani comprendente due appartamenti ad uso residenziale.
- Autorizzazione con variante n. 276 del 10/02/1961 alla Licenza Edilizia n. 312/1959 per la realizzazione di terrazze e sopraelevazione di vani sottotetto di un fabbricato urbano.
- Autorizzazione all'Abitabilità con registro n. 2016 rilasciata dal Comune di Empoli (FI) l' 01/06/1963.
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 con n. 237 del 28/12/2004 per ampliamento con modifiche interne ed esterne di prospetto e del balcone con la costruzione di un locale di sgombero e di due porzioni di centrale termica.
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 con n. 232 del 03/05/2010 per la costruzione di una porzione di locale per centrale termica in appartamento ad uso residenziale.
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 con n. 104 del 28/06/2004 per la realizzazione di ampie terrazze al piano primo in sostituzione di un lastrico solare esistente.

Dall'esame degli elaborati progettuali contenuti nelle suddette pratiche edilizie lo scrivente ha rilevato quanto segue:

L'originaria Licenza Edilizia n. 312 del 1959 prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari distinte distribuite su due livelli, unite anche negli ambienti interni probabilmente a causa del rapporto familiare tra le due proprietà. Anche forse in ragione di ciò la suddivisione degli ambienti interni e l'esclusività delle unità immobiliari è stata eseguita senza una delimitazione fisica con il principio della sola ripartizione degli ambienti in porzioni di più o meno eguale superficie. Dal confronto degli atti del condono edilizio infatti si evince la divisione fittizia delle unità che sono state poi riportate anche sugli elaborati catastali.

Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta suddivisa in tre unità immobiliari catastali, ma tale frazionamento non è riscontrabile in alcun atto comunale.

Sempre dal confronto degli elaborati del condono si evince che le dimensioni planivolumetriche della porzione di edificio in questione corrispondono sostanzialmente allo stato rilevato (sono state rilevate difformità di pochi centimetri nelle altezze interpiano comunque tollerabili), sono altresì state rilevate alcune modeste modifiche al locale centrale termica ed in particolare si è potuto rilevare una conformazione planimetrica totalmente differente del locale ad uso "sgombero" posto sul resede tergale dell'edificio.

Per cui in riferimento all'ultimo stato legittimato urbanistico contenuto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2004/0237 del 28/12/2014, sono state rilevate le seguenti difformità di seguito descritte:

- 1) Assenza di delimitazioni fisiche degli ambienti esclusivi;
- 2) Frazionamento catastale dell'originaria unità immobiliare in tre unità distinte due delle quali ad uso residenziale

ed una ad uso garage;

3) Diversa distribuzione degli spazi nel locale centrale termica;

4) Diversa conformazione del locale "sgombero" posto sul resede tergale dell'edificio

Per le opere di cui al punto 1):

Occorre procedere alla realizzazione delle pareti per delimitare gli ambienti interni, presentando regolare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata da un Tecnico professionista ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettera a) della LRT 65/2014. Il costo totale dell'intervento è stimato in circa € 2.000,00

Per le opere di cui al punto 2):

Per eseguire il frazionamento urbanistico occorre verificare la sussistenza dei requisiti alle normative vigenti delle unità derivate in questo caso dovranno essere eseguite delle opere di "completamento" propedeutiche al frazionamento quali la divisione degli impianti tecnici e l'installazione di una nuova cucina, oltre ad eventuali adeguamenti richiesti dalla normativa specifica. Viceversa sarebbe per questa fase opportuno procedere ad una fusione catastale per riportare l'unità alla sua legittima unica consistenza. In questo ultimo caso si stima un costo delle operazioni pari a € 500,00 ivi comprese le spese per i tributi catastali.

Per le opere di cui al punto 3):

si ritiene ammissibile che per regolarizzare lo stato esistente occorra procedere con la presentazione di una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "...il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6).." ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7);

Per le opere di cui al punto 4):

dati i parametri rilevati di cubatura del piccolo locale ad uso "sgombero" inferiori al volume legittimato dalla concessione in sanatoria n. 2004/0237 del 28.12.2014 si ritiene anche in questo caso ammissibile la presentazione di una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "...il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6).." ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7).

Il fabbricato come legittimato deve necessariamente essere censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli ed inserito nelle mappe del Catasto dei Terreni dello stesso Comune di Empoli (FI). Per tali operazioni si stima un costo professionale omnicomprendivo di spese pari circa di € 2.000,00

EDIFICIO (N)

Unità immobiliari poste in Via Cherubini nel Comune di Empoli;

- Concessione Edilizia n. 160 del 03/07/1968 con relativa 1^ variante con n. 276 del 17/11/1960 e 2^ variante con n.

71 del 10/02/1961.

- Rilascio da parte del Comune di Empoli (FI) dell'autorizzazione all' Abitabilità in data dell' 08/10/1971.
- Concessione Edilizia n. 208 del 1984 per la trasformazione di un locale ad suo magazzino in civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 37 del 1985 in variante alla C.E. n.208 del 1984 per la trasformazione di un locale ad suo magazzino in civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 118 del 1985 in variante alla C.E. n. 37 del 1985 per la trasformazione di un locale ad suo magazzino in civile abitazione
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 con n. 257 del 13/12/2010 per ampliamento di garage residenziale e realizzazione di due magazzini artigianali con utilizzo dello scannafosso e con cambio d'uso, modifiche interne e di prospetto piano seminterrato e piano primo, realizzazione di montacarichi e di pensilina artigianali.
- Rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria con n. 44 del 13/05/2004 per la realizzazione di un locale di sgombero, compreso di una tettoia e di un piazzale ad uso esclusivo.

Il fabbricato si sviluppa con quattro piani fuori terra con utilizzo al piano terreno per i locali dei fondi ad uso commerciale e le altre unità immobiliari condominiali poste ai piani superiori sono ad uso residenziale. Il manufatto è libero su quattro lati ed è munito di una resede interna pertinenziale di proprietà condominiale con il piano seminterrato dove alloggiano i garage ed alcuni locali ad suo di magazzino artigianale. La struttura del fabbricato è in cemento armato con i tamponamenti murari di laterizio intonacato, la copertura è costituita da una struttura a padiglione con manto di elementi di tegole marsigliesi e gronda in cemento armato in aggetto.

Per cui, in riferimento all'ultimo stato legittimato urbanistico, rilevate le difformità sopradescritte, si elencano di seguito le possibili opere per la sanabilità dei beni:

N1) catasto (Foglio 19 P.III 750 Sub 25)

Dall'esame degli elaborati progettuali contenuti nelle suddette pratiche edilizie lo scrivente ha rilevato quanto segue:

Per l'unità ad uso garage con riferimento (Unità N1) alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.2010/0257 in data 15/04/2011, è stata rilevata la sostanziale conformità urbanistica dell'immobile fatta eccezione per l'altezza interna rilevata pari a ml.2.00 anziché ml. 2.10. Si ritiene ammissibile che per regolarizzare lo stato esistente occorra procedere con la presentazione di una richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale "il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza "(ex comma 6) ".. ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7);

N2) catasto (Foglio 19 P.III 750 Sub 30)

Per l'unità ad uso garage con riferimento N2, con riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2010/0257 in data 15/04/2011, è stata rilevata la sostanziale conformità urbanistica dell'immobile fatta eccezione per l'omessa rappresentazione del vano porta di collegamento al retrostante magazzino. Si ritiene ammissibile che per regolarizzare lo

stato esistente occorra procedere con la presentazione di una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale “..il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6) “.. ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7)”; questa dovrà essere accompagnata da verifica strutturale che attesti la conformità dell'apertura sulla parete alle vigenti normative anche in materia sismica e quindi nel caso necessario preveda adeguate opere di adeguamento.

N3) catasto (Foglio 19 P.III 750 Sub 45)

Per l'unità ad uso garage e ad uso laboratorio, con riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2010/0257 in data 15/04/2011, sono state rilevate incongruenze con lo stato rilevato sia al piano seminterrato che al piano primo, in particolare per il piano seminterrato e vano montacarichi una diversa conformazione del vano stesso con l'inserimento di alcune pareti murarie ausiliarie all'involucro, per il piano primo sono omesse numerose tramezzature di tipo leggero che suddividono l'ampio ambiente principale, si ritiene ammissibile che per regolarizzare lo stato esistente occorra procedere con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per Attività libera edilizia ai sensi dell'art. 6 comma 7 DPR 380/01 così come modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) della Legge 64/2014 la quale prevede una sanzione pari ad € 1000,00 per le opere già eseguite alla data di presentazione e che non riguardino parti strutturali dell'edificio.

N4) catasto (Foglio 19 P.III 750 Sub 49)

Per l'unità immobiliare con destinazione magazzino, con riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2010/0257 in data 15.04.2011, è stata rilevata sostanziale conformità delle strutture che ne individuano la consistenza. All'interno è stata rilevata un' altezza pari a cm. 200 anziché cm. 210. Il locale è stato adibito ad uso abitativo e gli ambienti suddivisi con tramezzature di tipo leggero (cfr. documentazione fotografica).

Per detta unità si ritiene totalmente inammissibile il cambio di destinazione d'uso ad abitativo, per le restanti opere interne è possibile procedere con la presentazione di una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale “..il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6)“ ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7).

N5) catasto (Foglio 19 P.III 750 Sub 51)

Per l'unità immobiliare con destinazione magazzino, con riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2010/0257 in data 15/04/2011, è stata rilevata sostanziale conformità degli ambienti fatta eccezione per l'erronea altezza (seppur di pochi centimetri) di parte dell'unità immobiliare, l'omessa rappresentazione del vano porta di collegamento alla confinante unità di cui al subalterno 30, oltre l'omessa rappresentazione della parete divisoria rinvenuta che di fatto suddivide l'unità immobiliare in due unità distinte grazie anche ai due accessi separati, il primo dal cortile interno del fabbricato ed il

secondo dalla rampa alla quale si accede dalla pubblica via. Si ritiene ammissibile che per regolarizzare lo stato esistente occorra procedere con la presentazione di una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 64 del 2014 in base alla quale “..il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza (ex comma 6), ed il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune stesso da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (ex comma 7)”; questa dovrà essere accompagnata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti e calcolati con le modalità di cui agli artt. 8 - 19 del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli di cui si riporta un calcolo sommario.

- Oneri di urbanizzazione comunali € 12.25 per ogni metro cubo di volume lordo.

Calcolo approssimativo Volume dell'unità derivata: mc. 235,00

- Oneri di urbanizzazione totali $235.00 \times 12.25 = € 2878.25$

N6) catasto (Foglio 19 P.IIIa 1903)

Per i locali ad uso magazzino con accesso da Via Petrella è stata rilevato il prolungamento della tettoia (la prima a sinistra per chi accede) oltre le dimensioni legittimate dal condono.

Per cui, in riferimento all'ultimo stato legittimato urbanistico, rilevate le difformità occorre procedere allo smontaggio della porzione di tettoia che eccede lo stato legittimo.

9 - INDICAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Per determinare il valore dell'immobile, occorre determinare il criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa relazione e dalle caratteristiche del bene da valutare e dalla tipologia di utilizzo. Nel caso in specie, lo scopo è quello di stabilire il giusto prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nel caso specifico è stata utilizzata per la valutazione dei beni la seguente metodologia:

1) Valutazione del valore delle unità immobiliari attività agrituristica:

E' stato adoperato per la determinazione del valore di mercato il metodo sintetico – comparativo a superficie, utilizzando quale parametro di riferimento il confronto diretto attraverso la consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) con verifica del valore degli immobili in zona extraurbana rurale (usando come parametro la superficie commerciale, come definita dalla norma UNI 10750, sia che si tratti di immobili a destinazione ad uso residenziale che ad uso commerciale (direzionale, commerciale, industriale e turistico). Per le unità immobiliari collabenti ad uso rurale è stato applicato il prezzo ad ha. Sono stati realizzati anche accertamenti e indagini di mercato dirette con una comparazione dei prezzi rilevati per beni analoghi nella zona, muniti di caratteristiche simili e con la stessa tipologia di utilizzo e destinazione d'uso. Dopo aver eseguito una comparazione dei valori ricavati è stato desunto come il più probabile valore di mercato per tipologia:

Località Codilungo Comune di Gambassi Terme (FI)

- € 2.500,00/ mq. (immobili uso turistico ricettivo per agriturismo in zona extraurbana)
- € 2.000,00/ mq. (immobili ad uso residenziale zona extraurbana)
- € 800,00/mq. (immobili ad uso rurale agricolo)
- € 500,00/mq. (immobili collabenti ad uso rurale agricolo)
- € 30,00/ mq. (area urbana)

Comune di Empoli (FI)

- € 850,00/ mq. (immobili uso commerciale laboratorio)
- € 1.250,00/mq (immobili ad uso garage)
- € 2.000,00/ mq (immobili ad uso abitativo)
- € 2.050,00/ mq (immobili ad uso di magazzino)
- € 50,00/ mq (area urbana)

2) Valutazione delle aree urbane

Per eseguire la quotazione è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo con l'esecuzione di indagini dirette di mercato riferito ai prezzi reali medi di compravendita eseguiti per beni simili posti nella zona, dotati di caratteristiche simile.

Dopo aver eseguito una comparazione dei valori ricavati è stato desunto come più probabile valore di:

Località Codilungo Comune di Gambassi Terme (FI)

- € 30,00 al mq (area urbana)

Comune di Empoli (FI)

- € 50,00 al mq (area urbana)

3) Valutazione dei terreni agricoli:

E' stato utilizzato per determinare il valore dei terreni il metodo sintetico – comparativo con la realizzazione di ricerche dirette di mercato nella zona, per beni simili muniti delle stesse caratteristiche e considerando tutti i fattori estrinseci ed intrinseci. Sono stati eseguiti i raffronti con gli indici dei valori agricoli medi (VAM) della regione Toscana della provincia corrispondente, tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio.

Dopo aver eseguito una comparazione dei valori ricavati è stato desunto al mq come più probabile valore di mercato i seguenti valori alle colture per tipologia:

Località Codilungo Comune di Gambassi Terme (FI)

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1) Seminativo | Valore €/ha 15.000 |
| 2) Seminativo Arboreo | Valore €/ha 15.800 |
| 3) Vigneto | Valore €/ha 41.000 |
| 4) Uliveto | Valore €/ha 20.000 |
| 5) Incolto Sterrato | Valore €/ha 950,00 |

6) Pascolo Cespuglioso	Valore €/ha 2.500,00
7) Bosco Ceduo	Valore €/ha 2.000,00
8) Bosco Alto	Valore €/ha 9.000,00

██████████ - Comune di Empoli (FI)

1) Seminativo Arboreo	Valore €/ha 15.300,00
-----------------------	-----------------------

Calcolo superficie commerciale unità immobiliari:

Individuazione Fabbricato		Superficie mq S.U.	Superficie mq S.U.L. (commerciale)	Superficie Accessoria	Sup. Convenzionale 30% della Sup. Accessoria
EDIFICIO (A)					
Unità	A1)	56,21	71,32		
Unità	A2)	70,45	84,81		
Unità	A3)	57,83	72,14		
Unità	A4)	105,67	127,90		
Unità	A5)	76,70	97,52		
Unità	A6)	71,92	86,79		
Unità	A7)	92,67	111,97		
				S.U.L. mq.	427,03
EDIFICIO (B)					
Unità	B1)	70,98	85,92		
Unità	B2)	123,78	147,28		
				S.U.L. mq.	233,21
EDIFICIO (C)					
Unità	C1)	38,84	47,40		
Unità	C2)	65,67	80,12		
				5,43	1,63
Unità	C3)	52,14	63,20		
				9,74	2,91
Unità	C4)	75,97	94,63		
				13,83	4,14
				S.U.L. mq.	294,00
EDIFICIO (E)					
Unità	E1)	114,29	106,33		
				9,28	2,76
Unità	E2)	75,65	90,50		
				S.U.L. mq.	199,61
Fabbricato (D)					
Unità	D1)	44,85	55,96		
				3,60	1,10
				9,22	2,76
				S.U.L. mq.	59,82
EDIFICIO (F) - (n. 2 PISCINE ESTERNE)					
EDIFICIO (G)					
Unità	G1)	69,70	87,00		
				169,00	50,70
Unità	G2)	569,60	620,25		

			S.U.L. mq.	757,95
EDIFICIO (H)				
Unità H1)	39,42	48,50	S.U.L. mq.	48,50
EDIFICIO (L) - (TETTOIE)				
			TOTALE mq.	2.020,11
Area Urbana				
Area Urbana	6.260,00		TOTALE mq.	6.260,00
Unità Collabente				
Unità Collabente 1			mq.	170,00
Unità Collabente 2			mq.	35,00
			TOTALE mq.	205,00

Suddivisione delle superfici per tipologia di uso:

EDIFICIO (A) - (B) - (C)		954,23	Immobili uso turistico - ricettivo
EDIFICIO (E) - (H)	mq.	248,11	Immobili attività agricola
EDIFICIO (G)	mq.	757,95	Immobili rurali attività agricola
EDIFICIO (D)	mq.	59,82	Civile abitazione
	Totale mq.	2.020,11	
AREA URBANA	Totale mq.	6.260,00	Ente Urbano
	TOTALE mq.	6.260,00	
UNITA' COLLABENTI	Totale mq.	205,00	Unità Collabenti
	TOTALE mq.	205,00	

Calcolo superfici dei terreni ad uso agricolo:

Tabella riepilogativa superficie fondiaria

N.	Tipologia Colture	Unità di misura	Superfici
1	Seminativo	ha	15,438
2	Seminativo arboreo	ha	7,4022
3	Vigneto	ha	11,895
4	Uliveto	ha	7,9827
5	Incolto sterrato	ha	0,8255
6	Pascolo Cespuglioso	ha	0,2159
7	Bosco Ceduo	ha	85,2467
8	Bosco Alto	ha	15,1932
	TOTALE ha		144,195

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, utilizzando la metodologia di valutazione come sopra descritta al punto 9). Si applica la seguente valutazione per superficie.

1) Valutazione Unità Immobiliari:

EDIFICIO (A) - (B) - (C)	mq. 954,23	
	Valore a €/mq 2.500	
	Totale valore 954,23 x 2.500 =	€ 2.385.575,00

EDIFICIO (D)	mq. 59,82	Valore a €/mq 2.000	
		Totale valore 91,98 x 2.000 =	€ 119.640,00
EDIFICIO (E) - (H)	mq. 248,11	Valore a €/mq 800,00	
		Totale valore 277,32 x 2.200 =	€ 545.842,00
EDIFICIO (G)	mq. 757,95	Valore a €/mq 600 =	€ 454.770,00
AREA URBANA	mq. 6.260,00	Valore €/mq 30,00	
		Totale valore 6.260 x 30 =	€ 187.800,00
UNITA' COLLABENTI	mq. 205,00	Valore €/mq 500,00	
		Totale valore 205 x 500 =	€ 102.500,00
TOTALE			€ 3.796.127,00

3) Valutazione valore dei terreni agricoli:

TIPOLOGIA PER COLTIVAZIONI

2) Seminatoivo	ha 15,3366	Valore €/ha 15.000	€ 230.049,00
3) Seminatoivo Arboreo	ha 7,4022	Valore €/ha 15.800	€ 116.954,76
4) Vigneto	ha 11,895	Valore €/ha 41.000	€ 487.695,00
5) Uliveto	ha 7,9827	Valore €/ha 20.000	€ 159.654,00
6) Incolto Sterrato	ha 0,8255	Valore €/ha 950,00	€ 784,23
7) Pascolo Cespuglioso	ha 0,2159	Valore €/ha 2.500	€ 539,75
8) Bosco Ceduo	ha 85,2427	Valore €/ha 2.000	€ 170.493,40
9) Bosco Alto	ha 15,193	Valore €/ha 9.000	€ 136.737,00
	Ha: 144,20	TOTALE	€ 1.304.420,14

Sig. [REDACTED]

Calcolo superficie commerciale unità immobiliari:

Individuazione Fabbricato	Superficie mq s.u.	Superficie mq s.u.l. (commerciale)	Superficie accessoria	Superficie Convenzionale 30%
EDIFICIO (M)				
M1) Garage	73,20	84,50		
M2) Piano Terra	112,50	131,30		
M2) Piano Primo	186,30	210,95		
M3) Piano Secondo	185,34	212,52		
M3) Piano Terzo (sottotetto)			82,30	28,81
			mq	668,08
EDIFICIO (N)				
N1) Laboratorio	201,27	235,20		
N2) Garage	20,21	26,40		

N3) Garage	24,10	30,35		
N4) Magazzino	136,40	164,30		
N5) Magazzino	188,40	235,50		
N6) Magazzino	95,52	119,40		
			mq	811,15
			TOTALE mq	1.479,23
Aree Urbane (O)				
O1) Area Urbana		142,40		
O2) Area Urbana		31,10		
			TOTALE	173,50

Calcolo superfici dei terreni ad uso agricolo:

Tipologia Colture	Superfici ha	
Seminativo arboreo	Ha	0,012
Seminativo arboreo	Ha	0,004
Seminativo arboreo	Ha	0,008
Seminativo arboreo	Ha	0,0075
Seminativo arboreo	ha	0,004
TOTALE ha		0,0355

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, utilizzando la metodologia di valutazione come sopra descritta al punto 9. Si applica la seguente valutazione per superficie.

Valutazione Unità Immobiliari:

EDIFICIO (M)

UNITA' (M1)	(piano terra garage)	mq. 84,50	
		Valore a €/mq 1.250	
	Totale valore	84,50 x 2.000 =	€ 105.625,00
UNITA' (M2)	(piano terra)	mq. 131,30	
	(piano primo)	mq. 201,95	
		Valore a €/mq 2.000	
	Totale valore	342,25 x 2.000 =	€ 684.500,00
UNITA' (M3)	(piano secondo)	mq. 212,52	
	(piano terzo sottotetto)	mq. 82,30 (sup. convenzionale 35% mq. 29,00)	
		Valore a €/mq 2.000	
	Totale valore	241,52 x 2.000 =	€ 482.650,00
		TOTALE	€ 1.272.775,00

EDIFICIO (N)

UNITA' (N1)	mq, 235,20		
	Valore a €/mq, 850		
	Totale valore 235,20 x 850 =		€ 199.920,00
UNITA' (N2)	mq. 26,40		
	Valore a €/mq 1.250		
	Totale valore 26,40 x 1.250 =		€ 33.000,00
UNITA' (N3)	mq. 30,35		

	Valore a €/mq 1.250	
UNITA' (N4)	Totale valore 30.35 x 1.250 =	€ 37.937,50
	mq. 164,30	
	Valore a €/mq 2.050	
UNITA' (N5)	Totale valore 164,30 x 2.050 =	€ 336.815,00
	mq. 235,50	
	Valore a €/mq 2.050	
UNITA' (N6)	Totale valore 164,30 x 2.050 =	€ 482.775,00
	mq. 28,00 +91,40 (resede sup. conven. 10% di mq 914,00)	
	Valore a €/mq 2.050	
	Totale valore 119,40 x 2.050 =	€ 244.770,00
	TOTALE	€ 1.335.217,50

Valutazione Aree Urbane:

AREA (O1)	mq. 142,40	
	Valore a €/mq 50	
	Totale valore 142,50 x 50 =	€ 7.125,00
AREA (O2)	mq. 31,10	
	Valore a €/mq 50	
	Totale valore 31,10 x 50 =	€ 1.555,00
	TOTALE	€ 8.675,00

Valutazione valore dei terreni agricoli:

TIPOLOGIA PER COLTIVAZIONI

1) Seminativo Arboreo	ha 0,012	Valore €/ha 15.300	€ 183,60
2) Seminativo Arboreo	ha 0,004	Valore €/ha 15.300	€ 61,20
3) Seminativo Arboreo	ha 0,008	Valore €/ha 15.300	€ 122,40
4) Seminativo Arboreo	ha 0,0075	Valore €/ha 15.300	€ 114,75
5) Seminativo Arboreo	ha 0,004	Valore €/ha 15.300	€ 61,20
		TOTALE	€ 543,15

RIEPILOGO TOTALE VALORE DEI BENI STIMATI:

Località Codilungo Comune di Gambassi Terme (FI)

EDIFICIO (A – B – C – D – E – H – G)	€ 3.505.827,00
AREA ENTE URBANO	€ 187.800,00
TERRENI AGRICOLI	€ 1.304.420,14
UNITA' COLLABENTI	€ 102.500,00
Totale	€ 5.100.547,14

Comune di Empoli (FI)

EDIFICIO (M)	€ 1.272.775,00
EDIFICIO (N)	€ 1.335.217,50

EDIFICIO (O)	€ 8.680,00
TERRENI	€ 543,15
	Totale € 2.617.210,65
TOTALE VALORE	€ 7.717.757,79

Il valore ricavato dei beni stimati deve intendersi a corpo e non a misura, derivato da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

L'esperto, tenuto conto di dover determinare un valore prudenziale da assumere per una vendita al pubblico incanto, ritiene opportuno proporre quale prezzo base d'asta comprensivo delle decurtazioni:

- degli oneri necessari all'acquirente per la regolarizzazione catastale degli immobili di cui al precedente paragrafo 1.2).
- degli oneri necessari all'acquirente per la regolarizzazione urbanistico - edilizia degli immobili, di cui al precedente paragrafo 8.0).
- degli oneri necessari all'acquirente per realizzare le eventuali opere di ripristino per la regolarizzazione urbanistico - edilizia, di cui al precedente paragrafo 8.0).

Prezzo d'asta consigliato per le unità immobiliari libere:

[REDACTED]	
Località Codilungo Comune di Gambassi Terme (FI)	
EDIFICIO (A – B – C – D – E – H – G)	€ 3.330.535,65
AREA ENTE URBANO	€ 178.410,00
TERRENI AGRICOLI	€ 1.239.199,13
UNITA' COLLABENTI	€ 97.375,00
	Totale € 4.845.519,78

[REDACTED]	
Comune di Empoli (FI)	
EDIFICIO(M)	€ 1.209.136,25
EDIFICIO (N)	€ 1.268.456,63
AREE URBANE (O)	€ 8.241,25
TERRENI	€ 515,99
	Totale € 2.486.350,12
TOTALE VALORE	€ 7.331.869,90

Prezzo d'asta consigliato per le unità immobiliari occupate:

[REDACTED]

EDIFICIO (A – B – C – D – E – H – G)	€ 2.497.901,74
AREA ENTE URBANO	€ 133.807,50
TERRENI AGRICOLI	€ 929.399,35
UNITA' COLLABENTI	€ 73.031,25
	<u>Totale € 3.634.139,83</u>

EDIFICIO (M)	€ 906.852,19
EDIFICIO (N)	€ 951.342,47
AREE URBANE (O)	€ 6.180,94
TERRENI AGRICOLI	€ 386,99
	<u>Totale € 1.864.762,59</u>
	Totale € 2.486.350,12
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>€ 5.498.902,42</u>

8.1 Indicazione del valore dei beni (dell'intero e delle quote pignorate)

Come si evince dal verbale di pignoramento, lo stesso è relativo alla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'esecutari la Società [REDACTED] per gli immobili situati nel Comune di Gambassi Terme (FI) ed il Sig. [REDACTED] per gli immobili posti nel Comune di Empoli (FI).

8.2 Divisibilità dei beni

I beni sopra esposti sono costituiti:

1) [REDACTED] – Comune di Gambassi Terme (FI)

I beni costituiscono un compendio immobiliare "non è comodamente divisibile" formato da diverse unità immobiliari e terreni, utilizzate sia per la produzione agricola che per lo svolgimento dell'attività turistico-ricettiva di agriturismo. Le due attività sono ordinate dal Piano Pluriennale di Miglioramento Aziendale (PPMA) ai sensi della L.R.n.10 del 19 febbraio 1979 e disciplinate dalla Convenzione stipulata dall [REDACTED] con il Comune di Gambassi Terme (FI).

2) [REDACTED]

I beni posti nel Comune di Empoli (FI) formati da:

- EDIFICIO (M1 - M2 - M3) - Via Guido Reni

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, dotato di un accesso unico è diviso catastalmente in n.3 unità immobiliari costituite dal piano terra con autorimessa, piano terra e piano primo abitativo ed infine il piano secondo abitativo con il piano terzo soffitta, costituito in realtà da una unità immobiliare unica "non è comodamente divisibile".

- EDIFICIO (N1) – Via Cherubini

L'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato condominiale, con accesso tramite l'ingresso e scale condominiali con destinazione ad uso di laboratorio non risulta "comodamente divisibile".

- EDIFICIO (N2) – Via Cherubini

Locali posti al piano seminterrato ad uso di garage non risultano "comodamente divisibili".

- EDIFICIO (N3) – Via Cherubini

Locali posti al piano seminterrato ad uso di garage non risultano "comodamente divisibili".

- EDIFICIO (N4) – Via Cherubini

Locale posto al piano seminterrato ad uso di magazzino muniti di un ingresso unico non risulta "comodamente divisibile".

- EDIFICIO (N5) – Via Cherubini

Locale costituito da volumi con strutture in prefabbricati ad uso di magazzino non risultano "comodamente divisibile".

- EDIFICIO (N6) – Via Cherubini

Locale costituito da volumi con strutture in prefabbricati ad uso di magazzino non risultano "comodamente divisibile".

- AREA ENTE URBANO (O1 – O2)

Aree all'ente urbano che risultano non "comodamente divisibili".

8.3 Distinzione ai fini fiscali dei valori dei terreni e dei fabbricati

I beni immobili sottoposti ad esecuzione risultano appartenere alla categoria dei fabbricati e dei terreni.

9 - Regime impositivo della vendita

Date le continue e recenti variazioni del regime I.V.A. riguardo le agevolazioni di natura fiscale previste per le società o persone private occorre una consulenza da parte di persona competente in materia (ad esempio un notaio ecc.) che non può essere il mero estimatore.

10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata l'esistenza della documentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per alcune unità immobiliari l'esperto ha provveduto alla redazione della documentazione per l'unità immobiliare mancanti.

L'attestazione di Prestazione Energetica non è obbligatoria per i fabbricati come chiarito dal Centro Studi del Notariato e riportato nell'Appendice (A del Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 riguardo l'Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici nei seguenti casi:

- fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.)
- fabbricati adibiti a garage, autorimesse, depositi auto, ecc.

- fabbricati collabenti, i ruderi e quelli abbandonati;

11 - RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

I lotti sono costituiti da unità immobiliari e terreni e come di seguito identificati catastalmente:

LOTTO 1 XXXXXXXXXX)

Località Codilungo nel Comune di Gambassi Terme (FI) – Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARI E AREA URBANA							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Vani	
73	33	202	1	Fabbricato	A2	4	
74	33	202	2	Fabbricato	D1	-	
75	33	11	2	Fabbricato	D10	-	
76	33	11	3	Fabbricato	D10	-	
77	33	11	4	Fabbricato	A3	3,5	
78	33	11	5	Fabbricato	A3	4,5	
79	33	11	6	Fabbricato	A3	4,5	
80	33	11	7	Fabbricato	A3	5,0	
81	33	11	8	Fabbricato	A3	6,0	
82	33	11	9	Fabbricato	A3	7,0	
83	33	11	10	Fabbricato	D10	-	
84	33	11	11	Fabbricato	A3	3,5	
85	33	11	12	Fabbricato	A3	3,5	
86	33	11	13	Fabbricato	A3	4,5	
87	33	11	15	Fabbricato	D10	-	
88	33	11	500	Fabbricato	A3	5,5	
89	33	11	501	Fabbricato	D10	-	
90	33	79	4	Fabbricato	A7	5,5	
91	33	79	5	Fabbricato	A7	5	
92	33	105	-	Area Urbana	Mq. 6.260,00	-	
93	33	79	6	Bene comune non censibile	-	-	
TERRENI							
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	ettari	are	centiare
1	33	12	-	Terreno	-	82	80
2	31	87	-	Terreno	1	21	85
3	31	88	-	Terreno	1	65	25
4	31	93	-	Terreno	1	26	95
5	33	4	-	Terreno	-	69	80
6	33	78	-	Terreno	-	8	-
7	33	229	-	Terreno	-	16	55
8	33	55	-	Terreno	-	84	70
9	33	21	-	Terreno	2	99	10
10	33	23	-	Terreno	-	63	70
11	33	204	-	Terreno	4	26	85

12	33	205	-	Terreno	-	84	30
13	33	206	-	Terreno	-	6	60
14	33	207	-	Terreno	-	21	20
15	33	208	-	Terreno	-	19	35
16	33	209	-	Terreno	-	7	50
17	33	210	-	Terreno	-	90	40
18	33	211	-	Terreno	-	51	50
19	33	212	-	Terreno	-	13	-
20	33	213	-	Terreno	4	98	50
21	33	214	-	Terreno	1	34	50
22	33	215	-	Terreno	-	48	70
23	33	216	-	Terreno	-	25	80
24	33	201	-	Terreno	-	84	15
25	33	203	-	Terreno	3	40	-
26	33	200	-	Terreno	-	10	10
27	33	108	-	Terreno	-	21	20
28	33	112	-	Terreno	-	8	60
29	33	121	-	Terreno	-	16	10
30	33	125	-	Terreno	-	47	50
31	33	127	-	Terreno	-	4	20
32	33	136	-	Terreno	1	10	30
33	33	138	-	Terreno	-	4	50
34	33	139	-	Terreno	-	4	80
35	33	140	-	Terreno	-	23	80
36	33	142	-	Terreno	-	26	70
37	33	149	-	Terreno	-	54	40
38	33	150	-	Terreno	-	45	70
39	33	152	-	Terreno	2	71	60
40	33	156	-	Terreno	-	4	40
41	33	167	-	Terreno	1	46	55
42	33	168	-	Terreno	-	45	70
43	33	27	-	Terreno	1	78	30
44	33	29	-	Terreno	1	20	10
45	33	32	-	Terreno	13	30	20
46	33	33	-	Terreno	26	34	-
47	33	34		Fabbricati Rurali	-	10	90
48	33	35		Terreno	3	94	90
49	45	1	-	Terreno	30	38	50
50	45	4	-	Terreno	8	28	50
51	46	4	-	Terreno	5	13	-
52	46	6	-	Terreno	18	10	20
53	46	7	-	Terreno	-	3	60
54	33	160		Terreno	-	77	75
55	33	161	-	Terreno	-	90	90

56	33	176	-	Terreno	15	15	-
57	33	46	-	Terreno	-	22	70
58	33	20	-	Terreno	2	50	70
59	33	54	-	Terreno	-	40	-
60	33	162	-	Terreno	-	6	90
61	33	164	-	Terreno	1	25	80
62	33	165	-	Terreno	-	46	-
63	33	166	-	Terreno	-	23	-
64	33	230	-	Terreno	3	76	90
65	33	231	-	Terreno	1	52	50
66	33	232	-	Terreno	1	49	30
67	33	234	-	Terreno	-	-	35
68	33	236	-	Terreno	-	-	15
69	33	237	-	Terreno	-	14	-
70	33	238	-	Terreno	-	22	60
71	33	239		Fabbricati Rurali	-	1	-
72	33	240	-	Fabbricati Rurali	-	-	55

LOTTO 2 () – Fabbricato (M)

Comune di Empoli (FI) - Unità immobiliare posta in Via Guido Reni - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Vani
M1	12	358	501	Fabbricato	C6	37 mq.
	12	476	200	Fabbricato	C6	37 mq.
M2	12	353	501	Fabbricato	A3	13,5
	12	358	502	Fabbricato	A3	13,5
M3	12	353	502	Fabbricato	A3	8,0
	12	358	503	Fabbricato	A3	8,0

LOTTO 3 () – Unità Immobiliare (N1)

Comune di Empoli (FI)- Unità immobiliare posta in Via Cherubini - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
N1	19	750	45	Fabbricato	C3	213 mq.

LOTTO 4 () – Unità Immobiliare (N2)

Comune di Empoli (FI) - Unità immobiliare posta in Via Cherubini - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
N2	19	750	25	Fabbricato	C6	19 mq.

LOTTO 5 () – Unità Immobiliare (N3)

Comune di Empoli (FI) - Unità immobiliare posta in Via Cherubini - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
N3	19	750	30	Fabbricato	C6	24 mq.

LOTTO 6 () – Unità Immobiliare (N4)

Comune di Empoli (FI) - Unità immobiliare posta in Via Cherubini - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
N4	19	750	49	Fabbricato	C2	140 mq.

LOTTO 7 () – Unità Immobiliare (N5)

Comune di Empoli (FI) - Unità immobiliare posta in Via Cherubini - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
N5	19	750	51	Senza censimento catastale		

LOTTO 8 () – Unità Immobiliare (N6)

Comune di Empoli (FI) - Unità immobiliare posta in Via Cherubini - Per la quota di proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
N6	19	1903	-	Fabbricato	C2	25 mq.

LOTTO 9 () – Area Urbana (O1)

Comune di Empoli (FI) – Area ente urbano - Per la quota di proprietà 1/1

AREA URBANA						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
O1	14	2640	302	Ente Urbano	F1	28 mq.

LOTTO 10 () – Area Urbana (O2)

Comune di Empoli (FI) – Area ente urbano - Per la quota di proprietà 1/1

AREA URBANA						
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	Mq
O2	14	3322	303	Ente Urbano	F1	213 mq.

LOTTO 11 ()

Comune di Empoli (FI) – Terreni - Per la quota di proprietà 1/1

TERRENO								
N°	Foglio	Particella	Sub	Tipologia	Classe	ha	are	ca
1	12	355	-	Terreni	Sem.Arbo	0	0	80
2	12	363	-	Terreni	Sem. Arb.	0	0	75

3	12	430	-	Terreni	Sem. Arb.	0	0	40
4	19	1034	-	Terreni	Sem. Arb.	0	1	20
5	19	1902	-	Terreni	Sem. Arb.	0	0	40

Prezzo base d'asta (consigliato) per la quota di 1/1 per gli IMMOBILI LIBERI PER LOTTO:

LOTTO 1 - [REDACTED]

EDIFICIO (A) - (B) - (C)

EDIFICIO (D)

EDIFICIO (E) - (H)

EDIFICIO (G)

AREA URBANA

TERRENI

UNITA' COLLABENTI (DIRUTE)

Valore Lotto LIBERO € 4.845.519,78

LOTTO 2 – [REDACTED] Via Guido Reni a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (M1 –M2 – M3) - Unità immobiliare ad uso abitativo

Valore Lotto LIBERO € 1.209.136,25

LOTTO 3 – [REDACTED] Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N1) - Locale ad uso commerciale laboratorio

Valore Lotto LIBERO € 189.924,00

LOTTO 4– Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N2) - Locale ad uso garage

Valore Lotto LIBERO € 31.350,00

LOTTO 5 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA'IMMOBILIARE (N3) - Locale ad uso garage

Valore Lotto LIBERO € 36.040,63

LOTTO 6– [REDACTED] Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N4) - Locale ad uso magazzino

Valore Lotto LIBERO € 319.974,25

LOTTO 7 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N5) - Locale ad uso magazzino

Valore Lotto LIBERO € 458.636,25

LOTTO 8 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA'IMMOBILIARE (N6) - Locale ad uso magazzino

Valore Lotto LIBERO € 232.531,50

LOTTO 9– Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (O1) – Area Urbana

Valore Lotto LIBERO € 6.764,00

LOTTO 10 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA'IMMOBILIARE (O2) – Area Urbana

Valore Lotto LIBERO € 1.177,25

LOTTO 11 – [REDACTED] Via Cherubini a Empoli (FI)

TERRENI

Valore Lotto LIBERO € 515,99

Prezzo base d'asta (consigliato) per la quota di 1/1 per i IMMOBILI OCCUPATI PER LOTTO:

LOTTO 1 - [REDACTED]

EDIFICIO (A) - (B) - (C)

EDIFICIO (D)

EDIFICIO (E) - (H)

EDIFICIO (G)

AREA URBANA

TERRENI

UNITA' COLLABENTI (DIRUTE)

Valore Lotto OCCUPATO € 3.634.139,83

LOTTO 2 – [REDACTED] Via Guido Reni a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (M1 –M2 – M3) - Unità immobiliare ad uso abitativo

Valore Lotto OCCUPATO € 906.852,19

LOTTO 3 – [REDACTED] Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N1) - Locale ad uso commerciale laboratorio

Valore Lotto OCCUPATO € 142.443,00

LOTTO 4 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N2) - Locale ad uso garage

Valore Lotto OCCUPATO € 23.512,50

LOTTO 5 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA'IMMOBILIARE (N3) - Locale ad uso garage

Valore Lotto OCCUPATO € 27.030,47

LOTTO 6 – [REDACTED] Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N4) - Locale ad uso magazzino

Valore Lotto OCCUPATO € 239.980,69

LOTTO 7 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (N5) - Locale ad uso magazzino

Valore Lotto OCCUPATO € 343.977,19

LOTTO 8 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA'IMMOBILIARE (N6) - Locale ad uso magazzino

Valore Lotto OCCUPATO € 174.398,63

LOTTO 9 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA' IMMOBILIARE (O1) – Area Urbana

Valore Lotto OCCUPATO € 5.073,00

LOTTO 10 – Via Cherubini a Empoli (FI)

UNITA'IMMOBILIARE (O2) – Area Urbana

Valore Lotto OCCUPATO € 882,93

LOTTO 11 – [REDACTED] Via Cherubini a Empoli (FI)

TERRENI

Valore Lotto OCCUPATO € 401,53

Il sottoscritto C.T.U., nella fiducia di aver bene e fedelmente fin qui adempiuto all'incarico ricevuto, rassegna la

presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 24/12/2015

Il C.T.U. Architetto Massimiliano Innocenti

.....

ALLEGATI:

- All.1) Elaborati grafici per identificazione delle unità immobiliari, planimetrie con punti di ripresa fotografica e documentazione fotografica;
- All.2) Istanza del Giudice e comunicazione Amministratore di Condominio
- All.3) Documentazione catastale (Certificato C.D.U., estratto di mappa, planimetrie, visure, ispezioni ipotecarie.);
- All.4) Atti di provenienza;
- All.5) Avvisi di ricevimento delle raccomandate A.R. (avvisi di inizio delle operazioni peritali);
- All.6) Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).