

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

Terza Sezione CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA LAURA D'AMELIO

R.G. N. 328/2020

PROPONENTE

BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA – CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (intervenuto)

SPV Project 155 S.r.l. (intervenuto)

CONTRO

Firenze 24 dicembre 2022

RELAZIONE CTU R.G. n. 328/2020

Generalità del CTU Arch. Sabrina Rossi

La sottoscritta Sabrina Rossi, nata ad Acquapendente (Vt) il 6 settembre 1968, in qualità di architetto iscritta all'Ordine della Provincia di Firenze al n. A8017 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 10023, con studio in Firenze via Cupola, 12, ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio nomina di C.T.U. in data 19 luglio 2021, con giuramento del 24 luglio 2021, per redigere la perizia di stima sugli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare nella procedura R.G. n. 328/2020 in epigrafe.

La presente Consulenza Tecnica è volta a rispondere al **quesito** posto dal Giudice. La sottoscritta CTU, dopo aver eseguito l'accesso ai Pubblici Uffici del Comune di Firenzuola, quali Ufficio Anagrafe e Ufficio Urbanistica, all'Agenzia delle Entrate della provincia di Firenze, Agenzia del Territorio - Catasto e Conservatoria, eseguito gli opportuni sopralluoghi e i necessari accertamenti sui beni oggetto di pignoramento, effettuato come richiesto dall'incarico, il primo accesso all'immobile in data 03/05/2022 ore 10.00, congiuntamente al custode Is.Ve.G. e all'Esecutato ██████████, si accinge a rispondere al **quesito** posto dal Giudice.

QUESITO POSTO DAL GIUDICE:

Indice:

Il Giudice **pone** all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato, solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. Fornire una sommaria **descrizione** dei beni (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione

prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47\85 o 46, V co., DPR 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

11. Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota pignorata;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**
- fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. Effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

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 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

PERIZIA DEL CTU SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La presente relazione sarà inoltrata circa 30 giorni prima della data di udienza, mediante la piattaforma P.C.T. dell'attuale procedura telematica.

Ricevuto l'incarico, la sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali scaricando il fascicolo telematico tramite il PCT (Processo Civile Telematico). Analizzata la documentazione contenuta, ha eseguito i necessari accertamenti presso: Comune di Firenzuola, Ufficio Anagrafe e Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata, Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze - Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In data 03/05/2022 alle ore 10.00, dopo aver informato tutti i proprietari, il CTU insieme all'incaricato Is.Ve.G. e alla presenza dell'esecutato [REDACTED], ha effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento al fine di verificare l'attuale stato dei luoghi, la consistenza nonché lo stato di conservazione, verificare la conformità urbanistica e catastale e valutare l'appetibilità sul mercato degli immobili oggetto del presente provvedimento.

Esaurite le operazioni peritali, la sottoscritta procede con la redazione della perizia di stima.

PREMESSA

In data 01 settembre 2022 la SPV Project 155 S.r.l. per tramite del proprio legale incaricato, ha depositato presso il Tribunale di Firenze – Terza sezione Esecuzioni Immobiliari, **Istanza di riunione della procedura RG n. 206/2022 al presente procedimento RG n. 328/2020 in epigrafe.**

Dalla documentazione in atti si evince che SPV Project 155 S.r.l. è creditrice dei [REDACTED] [REDACTED], in quanto garanti della società [REDACTED] (debitrice principale) in virtù del decreto ingiuntivo n. 301/2015 emesso dal Tribunale di Avezzano (AQ) in data 17.06.2015, a cui è stata apposta la formula esecutiva in data 21.10.2015 in favore di UniCredit S.p.A., di cui SPV Project 155 S.r.l. è per essa la mandataria Duepuntozero NPL S.p.A. è cessionaria. Il decreto ingiuntivo è stato notificato ai debitori nelle date 24 e 25.06.2015 ed è divenuto esecutivo giusto decreto di esecutorietà in data 07.10.2015. In ragione di ciò SPV e per essa DPZ, ha notificato ai [REDACTED] dapprima Atto di precetto e successivamente Atto di pignoramento immobiliare sui beni di seguito indicati, sui quali SPV vanta ipoteca (RG 10646 RP 1806):

1) di proprietà per 1/3 della [REDACTED] e di proprietà per 1/3 del [REDACTED].
Unità immobiliare sita a Firenzuola (FI), Via dei Magazzini n. 11, riportata al Catasto Fabbricati Fg. 155 P.IIIa 350 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza m² 564, rendita € 2.708,92, Piano T.;

2) di proprietà per 1/3 della [REDACTED] e di proprietà per 1/3 del [REDACTED].

Terreni siti in Firenzuola (FI), riportati nel Catasto Terreni al Fg. 178, P.lle 174 (consistenza 86 centiare), 197 (consistenza 1 ettaro, 65 are e 18 centiare) e 233 (consistenza 5 are e 70 centiare).

I suddetti beni sono oggetto di precedente pignoramento, da cui si è originata la procedura esecutiva RGE 328/2020, promossa da altro creditore nei confronti del solo [REDACTED] per le quote di spettanza di quest'ultimo, pari a 1/3 di ciascun bene.

Nella suddetta procedura SPV è ritualmente intervenuta con atto del 04.10.2021.

Poiché entrambe le procedure ineriscono ai medesimi beni, la riunione della procedura promossa dalla SPV e per essa dalla DPZ, alla esecuzione precedentemente iscritta, oltre che necessaria appare opportuna poiché potrebbe rendere più agevole la vendita del compendio, atteso la quota pignorata nell'interesse di SPV è sia quella già oggetto di pignoramento, sia la quota di 1/3 di titolarità della [REDACTED], per cui potrebbe procedersi alla vendita forzata dei 2/3 di ciascun bene, cioè di una quota maggiore, rendendo il compendio più appetibile sul mercato.

A seguito della succitata istanza, rilevato che il pignoramento effettuato nella procedura in epigrafe colpisce gli stessi beni di cui alla procedura RGE 206/2022;

visti gli artt. 493 e 561 c.p.c.;

in data 27 ottobre 2022, il Giudice Esecutore dispone la riunione della procedura 206/2022 alla presente 328/2020.

Il CTU a seguito della disposizione del Giudice Esecutore, procede alla redazione della Perizia di stima dei 2/3 dei beni pignorati, dei quali ciascun esecutato risulta proprietario per la quota di 1/3.

PERIZIA DI STIMA

Considerando che lo scopo della presente Perizia di stima è la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, il CTU dopo aver esaminato la documentazione in atti, effettuato il sopralluogo, eseguito indagini e ricerche presso i pubblici uffici, valutato i prezzi di vendita di immobili simili sul mercato immobiliare locale, riporta quanto emerso circa i quesiti posti.

BENI PIGNORATI

I beni oggetto di Pignoramento riportati nella Certificazione notarile in Atti, dei quali ogni Debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/3, sono:

1) quota indivisa di 2/3 (due terzi) di fabbricato a uso Laboratorio per arti e mestieri posto nel Comune di Firenzuola - via Magazzini n. 11, piano Terra, costituito da due ampi vani uso laboratorio, oltre a spogliatoio, bagno, ripostiglio, sottotetto e resede esclusiva, **identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 155, P.lla 350 sub 500 Categoria C/3, classe 3, m² 562, rendita € 2.699,31;**

2) quota indivisa di 2/3 (due terzi) di appezzamento di terreno, posto nel Comune di Firenzuola, identificato al **Catasto Terreni, Fg. 178**:

- **Particella 174**, qualità seminativo, classe 1, consistenza m² 86, Reddito Domenicale €. 0,33 e Reddito Agrario €. 0,33;
- **Particella 197**, qualità seminativo, classe 1, consistenza m² 16.518, Reddito Domenicale €. 63,13 e Reddito Agrario €. 63,98;
- **Particella 233**, qualità seminativo, classe 2, consistenza m² 570, Reddito Domenicale €. 1,59 e Reddito Agrario €. 1,91.

Il CTU a seguito del sopralluogo ritiene che i suddetti beni possano essere diversamente appetibili sul mercato immobiliare per le diverse caratteristiche e per la diversa dislocazione sul territorio, per quanto sopra esposto divide i beni pignorati in due lotti distinti, per valutarli separatamente:

Lotto 1 – Quota indivisa di 2/3 (due terzi) di locale ad uso Laboratorio (Fg. 155, P.IIa 350);

Lotto 2– Quota indivisa di 2/3 (due terzi) di appezzamenti di terreno (Fg. 178, P.IIe 174,197,233).

Quesiti:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – DATI CATASTALI:

LOTTO 1 – LOCALE AD USO LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Identificazione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento del Lotto n. 1, è un fabbricato ad uso Laboratorio per arti e mestieri, ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Firenzuola, via dei Magazzini, 11.



Dati catastali:

L'unità immobiliare è identificata al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Firenzuola**, **Foglio 155**, **Particella 350 sub 500**, categoria **C/3 "Laboratorio per Arti e Mestieri"**, classe **3**, consistenza **m² 562** (superficie **m² 709**), rendita catastale **€ 2.699,31**, indirizzo: **Via dei Magazzini, 11**, piano T;

Gli intestatari del bene sono:

- [REDACTED], **esecutato**, [REDACTED]
[REDACTED], per la **quota di proprietà di 1/3**;
- [REDACTED] **esecutata**, [REDACTED]
[REDACTED], per la **quota di proprietà di 1/3**;
- [REDACTED]
[REDACTED], per la **quota di proprietà di 1/3**.

l'intestazione attuale dell'immobile deriva da:

1) Dal 26/01/2006 i beni risultano intestati agli attuali proprietari per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/01/2006 - AP Sede AVEZZANO (AQ) Registrazione Volume 785 n.

61 registrato in data 23/01/2007 - SUCCESSIONE Voltura n. 1327.1/2008 - Pratica n. FI0024508 in atti dal 22/01/2008.

2) Dal 04/03/1991 al 26/01/2006 i beni risultano intestati a [REDACTED] per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/1991 - US Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 348 n. 63 registrato in data 02/03/1992 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 440638.1/2000 - Pratica n. 642646 in atti dal 13/11/2000.

Tabella riepilogativa dati catastali Immobile Laboratorio per arti e mestieri

Catasto Fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Indirizzo	Rendita
155	350	500	C/3	3	m² 562 (dati di sup.m² 709)	Via Magazzini, 11	€. 2.699,31

Il CTU durante il sopralluogo, ha rilevato alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Pertanto ha provveduto, previa autorizzazione del Giudice Esecutore e di Parte procedente, ad aggiornare la planimetria catastale depositando presso la competente Agenzia del Territorio opportuna Variazione catastale.

Confini

I confini dell'immobile ad uso Laboratorio sono: Via dei Magazzini, torrente Rio Barondoli, altra Unità immobiliare, Piazza del Mercato, altre unità immobiliari, salvo se altri.

Il CTU ha identificato il bene oggetto di pignoramento, ha verificato la corrispondenza dei dati catastali identificativi dell'immobile con quelli indicati nella Certificazione notarile e nell'Atto di pignoramento e ne ha indicato i confini, così come richiesto al punto 1 del Quesito posto dal Giudice.

LOTTO 2 - APPEZZAMENTI DI TERRENO

Identificazione del bene

Gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sono tre (n. 3) unità immobiliari identificate al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola da tre particelle di cui due adiacenti e una vicina. La particella n. 233 è delimitata su tre lati da strade: strada provinciale 116, strada statale montanara imolese e la strada indicata in mappa con il toponimo *Castro San Martino*, gli altri due appezzamenti di terreno adiacenti sono delimitati da un lato dalla strada provinciale, sul lato opposto dal fiume Santerno, a Nord in parte dalla strada *Castro San Martino* e in parte con la proprietà di ente intestato, e per le restanti parti da altre proprietà intestate ad altre aziende. Le particelle sono attraversate da una strada podereale.

Dati catastali

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Firenzuola, le unità immobiliari sono identificate al Catasto Terreni **Foglio 178, Particelle 174, 197 e 233;**

- **Particella n. 174: superficie m² 86, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,33, qualità SEMINATIVO;**
- **Particella n. 197: superficie m² 16.518, reddito dominicale € 63,13, reddito agrario € 63,98, qualità SEMINATIVO;**
- **Particella n. 233: superficie m² 570, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,91, qualità SEMINATIVO.**



- Gli intestatari del bene sono:
- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3;
- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3;
- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3.

l'Intestazione attuale dell'immobile deriva da:

1) Dal 26/01/2006 i beni risultano intestati agli attuali proprietari per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/01/2006 - AP Sede AVEZZANO (AQ) Registrazione Volume 785 n.

61 registrato in data 23/01/2007 - SUCCESSIONE Voltura n. 1327.1/2008 - Pratica n. FI0024508 in atti dal 22/01/2008.

2) Dal 04/03/1991 al 26/01/2006 i beni risultano intestati a [REDACTED] per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/1991 - US Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 348 n. 63 registrato in data 02/03/1992 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 440638.1/2000 - Pratica n. 642646 in atti dal 13/11/2000.

Tabella riepilogativa dati catastali Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza	Indirizzo	Reddito dominicale	Reddito agrario
178	174	Seminativo	m² 86	Strada provinciale n. 116	€ 0,33	€ 0,33
178	197	Seminativo	m² 16.518	Strada provinciale n. 116	€ 63,13	€ 63,98
178	233	Seminativo	m² 570	Strada provinciale n. 116 e Strada statale montanara imolese	€ 1,59	€ 1,91

Confini

I confini degli appezzamenti di terreno, costituito da n. 3 particelle suindicate, sono: Strada statale montanara imolese, Strada provinciale n. 116, fiume Riccianico, altre unità immobiliari, fiume *Santerno*, salvo se altri.

Il CTU ha identificato i beni oggetto di pignoramento, ha verificato la corrispondenza dei dati catastali identificativi degli immobili con quelli indicati nella Certificazione notarile e nell'Atto di pignoramento, e ha provveduto ad indicarne i confini.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 e 2)

1) **Atto di pignoramento immobiliare promosso da Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo Società Cooperativa (CF 06657430481) contro** [REDACTED], i seguenti beni immobili di proprietà dello stesso per la quota di relativa spettanza:

- **Locale ad uso laboratorio posto in Firenzuola (FI), via dei Magazzini, 11**, piano terreno, con annesso spogliatoio, ripostiglio, wc e resede **rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 155, particella 350**, piano T, categoria C/3, consistenza m² 564, superficie catastale m² 584;

- **Terreni posti in Firenzuola (FI) rappresentati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 178, particelle 174** (consistenza 86 centiare), **197** (consistenza 1 ettaro, 65 are e 18 centiare) **e 233** (consistenza 5 are e 70 centiare).

Il suddetto Atto di pignoramento è stato notificato al [REDACTED] in data 07 ottobre 2020, cron. C/0/5069, a seguito di sentenza n. 1049/2020 emessa in data 12/05/2020 per la causa RG n. 14825/2013 per un valore della controversia pari a €. 163.806,05.

I dati sugli immobili riportati nell'Atto di pignoramento trovano piena rispondenza con i dati catastali.

2) Atto di pignoramento, anticipato da atto di precetto, promosso da SPV Project 155 S.r.l. (CF 08806390962) e per essa la sua mandataria DUEPUNTOZERO NPL S.p.A. (CF 09244530961) autorizzata quale società di recupero crediti, contro la [REDACTED], in qualità di garanti della [REDACTED], in virtù del Decreto Ingiuntivo n. 301/2015 emesso dal Tribunale di Avezzano in data 17.06.2015, a cui è stata apposta la formula esecutiva in data 21.10.2015, in favore di Unicredit Credit S.p.A.; crediti di cui SPV Project 155 S.r.l. e, per essa, la mandataria Duepuntozero NPL S.p.A. è cessionaria, che è stato notificato ai debitori nelle date 24-25.06.2015 ed è divenuto definitivamente esecutivo, giusto decreto di esecutorietà del 07.10.2015. In ragione di ciò, SPV e, per essa, la DPZ ha notificato ai [REDACTED] dapprima atto di precetto per complessivi € 580.676,18 e, successivamente, atto di pignoramento immobiliare sui beni di seguito indicati e sui quali SPV vanta ipoteca (RG 10646 RP 1806):

- di proprietà per 1/3 della [REDACTED] e di proprietà per 1/3 del [REDACTED]: **Unità immobiliare sita a Firenzuola (FI), in Via del Magazzini n. 11, riportata nel NCEU del Comune di Firenzuola al fg. 155, part. 350**, Categoria C/3, Classe 3, Sup. Catastale 564 mq, rendita € 2.708,92, Piano T.;
- di proprietà per 1/3 della [REDACTED] e di proprietà per 1/3 del [REDACTED]: **Terreno sito a Firenzuola (FI), riportato nel NCT del Comune di Firenzuola al fg. 178, particelle 174** (consistenza 86 centiare), **197** (consistenza 1 ettaro, 65 are e 18 centiare) **e 233** (consistenza 5 are e 70 centiare).

Le Procedure esecutive sopracitate pignorano entrambe gli stessi immobili, pertanto la procedura esecutiva promossa da SPV Project 155 S.r.l. è stata unita alla procedura esecutiva RG n. 328/2020 promossa da Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo Società Cooperativa, a seguito di istanza di riunione proposta dall'Avv. Giulio Rossetto, per SPV Project 155 S.r.l., depositata il 01/09/2022 e accolta dal Giudice dell'esecuzione in data 27/10/2022.

3. ATTO DI PROVENIENZA (LOTTE 1 e 2)

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati per:

1) Successione nei passaggi per mortis causa di [REDACTED]

[REDACTED] Di seguito è stata predisposta la Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/03/1991, US Sede Borgo San Lorenzo (FI) Registrazione Volume 348 n. 63 registrato in data 02/03/1992 – Successione Intestata Voltura n. 440638.1/2000 - Pratica n. 642646 in atti dal 13/11/2000. In data 08/03/1991 a Firenzuola via Villani civ. 60, è stato redatto il Regolamento di Comunione Ereditaria, alla presenza dei [REDACTED], risulta assente seppur informata [REDACTED] che ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, mentre le [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità. Oggetto dell'eredità sono:

- n. 1 capannone industriale sito in Firenzuola, via dei Magazzini, 16

- n. 1 Terreno prossimo a divenire edificabile

- azienda artigiana esercente l'attività di impianti elettrici, costruzioni elettromeccaniche, costruzioni prefabbricate in CAV (cemento armato vibrocompresso) con sede in Firenzuola, via dei Magazzini, 16 iscritta alla camera di commercio di Firenze al n. 167447 registro ditte e n. 118326 Albo Artigiani;

- quota pari a 1/3 della Società in nome collettivo [REDACTED] con sede a [REDACTED], zona industriale.

I presenti, essendo i rappresentanti di maggioranza delle quote, come previsto dal Codice civile Artt. 1100 e seguenti, hanno deliberato la formazione del Regolamento della comunione ereditaria, che conferisce ad [REDACTED] delega per l'amministrazione ordinaria dei beni comuni, mentre per l'amministrazione straordinaria concementi l'azienda o altri beni dell'attivo ereditario dovranno essere osservate le disposizioni del Codice civile, Art. 1108.

Il Regolamento è stato registrato presso l'Ufficio del Pubblico Registro in data 08/03/1991 n. 380 mod. 3 Vol. 1.

In data 03/06/1991 alle ore 10,00, in Firenzuola, [REDACTED] si erano riuniti [REDACTED] [REDACTED], assente seppur informata la [REDACTED], per disporre la liquidazione di alcune attività e passività e più esattamente l'alienazione [REDACTED] [REDACTED] con sede in Firenzuola, via dei Magazzini, 16, iscritta alla Camera di Commercio di Firenze al n. 167447 Registro ditte.

In data 04/06/1991 in Firenzuola è stata redatta la scrittura privata per la Cessione di azienda tra [REDACTED] amministratore della Comunione dell'eredità come da Regolamento, che vende e trasferisce alla "[REDACTED]" che accetta e compra l'azienda e altri beni mobili. I

soci della Società " [REDACTED]

Mentre i beni immobili di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED], quali:

- n. 1 capannone industriale sito in Firenzuola, via dei Magazzini, 16
- n. 1 Terreno prossimo a divenire edificabile

Verranno gestiti secondo le disposizioni del Regolamento di comunione ereditaria.

In data 26/01/2006 decedeva in Balsorano il [REDACTED] fratello [REDACTED]

[REDACTED] coniugato con la [REDACTED]

A seguito di ciò venne redatta la **Successione nei passaggi per mortis causa** - Registrazione Volume 785 n. 61 registrato in data 23/01/2007 - Successione Voltura n. 1327.1/2008 - Pratica n. FI0024508 in atti dal 22/01/2008.

In data 26/07/2006 innanzi al Notaio [REDACTED] in Avezzano, sono comparsi i [REDACTED]

[REDACTED] per l'atto di modifica dei Patti sociali. Dal suddetto atto si evince che i figli del *de cuius*, i [REDACTED] con verbale ricevuto in data 14/07/2006 dal cancelliere del Tribunale civile e penale di Avezzano, n. 436/06 Reg. N. Cont. N. 635 Reg. Cron. n. 1237 Reg. rep. n. 67 Reg. Succ. P.II, rinunciano all'eredità loro devoluta dal padre. Pertanto rimane quale unica erede legittima del [REDACTED]

[REDACTED], che ne accetta l'eredità, subentrando al *de cuius* nella società " [REDACTED]

[REDACTED], confermando i vigenti patti sociali.

I beni rappresentati nel prospetto denominato "Situazione patrimoniale Eredi", in allegato, sono andati in successione alla [REDACTED].

(Si allega tutta la documentazione citata).

4. DESCRIZIONE DEI BENI (LOTTO 1 – LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI)

L'immobile ad uso *Laboratorio per arti e mestieri* è un fabbricato realizzato in forza della Domanda di esecuzione lavori edili n. 133/68 e seguenti varianti, rilasciato dal Sindaco di Firenzuola. L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, realizzati in aderenza non comunicanti tra loro se non dall'esterno. Il fabbricato è quasi completamente circondato da un'ampia resede esclusiva, alla quale si accede da due distinti passi: uno prospiciente via dei Magazzini, 11, l'altro Piazza del Mercato. Gli accessi e gli ingressi al fabbricato, escluso uno, sono carrabili per autocarri. Entrambi i corpi di fabbrica hanno copertura a botte a struttura di ferro e manto in eternit, le facciate presentano finiture diverse, il corpo prospiciente via Magazzini, 11 ha pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate: giallo l'esterno e bianco l'interno, mentre il corpo prospiciente Piazza del Mercato ha pareti interne ed esterne prive di intonaco, la muratura in mattoni di cemento e struttura

in cls amato sono a faccia vista. Il fabbricato ha gli accessi dotati di infissi in metallo: i carrabili del tipo a portelloni scorrevoli, quello per l'approvvigionamento dei materiali per la produzione è posticcio ed è realizzato in tavolame di legno, mentre l'accesso pedonale è del tipo ad ante. Le ampie finestre che illuminano e aerano i vani hanno infissi in metallo, ad esclusione di quelli di modeste dimensioni di spogliatoio, ufficio e bagno che hanno infissi in legno, la pavimentazione interna è in cemento battuto, parzialmente mancante nel corpo più ampio, mentre nei vani accessori è in piastrelle di graniglia.

Gli impianti di cui è dotato il fabbricato sono:

- Acqua potabile da acquedotto comunale,
- Impianto elettrico,
- Impianto smaltimento reflui con tubazioni in pvc e fossa biologica.

Il fabbricato è stato realizzato a fini produttivi, per realizzare elementi prefabbricati in Cemento Armato Vibro-compresso (CAV), dotati di predisposizioni impiantistiche. L'attività era diversamente distribuita nei due corpi di fabbrica: nel corpo più grande, allestito con carroponte e alcuni banchi per le lavorazioni presenti al momento del sopralluogo, si prefabbricavano gli elementi in CAV, con l'utilizzo di materie prime quali polveri cementizie e inerti, ancora stoccati fuori dal fabbricato in prossimità del passo di Piazza del Mercato, in apposito silos, la predisposizione impiantistica avveniva nel corpo adiacente.

Completano il fabbricato **due tettoie abusive realizzate in assenza di titolo edilizio**, una di dimensioni più ampie rispetto all'altra, addossate all'esterno del fabbricato. La tettoia di piccole dimensioni è stata realizzata con semplici pali sui quali è poggiata la copertura in eternit, l'altra di più ampie dimensioni è stata realizzata a protezione delle materie prime, a protezione dalle intemperie, infatti è posizionata al di sopra dell'apertura per l'approvvigionamento ed è costituita da una struttura primaria in travi reticolari in acciaio, poggianti su dei pilastri in cls amato e manto di copertura in cemento-amianto tipo eternit.

Entrambe le tettoie risultano in cattivo stato di conservazione, per le quali il CTU ritiene opportuna la demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato in uso ai proprietari, come magazzino. L'esecutato riferisce che i beni mobili presenti all'interno, **escluso il carroponte**, appartengono ai proprietari e ai rispettivi familiari.

La resede esclusiva circostante il fabbricato è ampia e confinante a Nord/Est con il Rio Barondoli. Sulla resede sono presenti un silos per lo stoccaggio di polveri cementizie, sabbia e inerti, rimanenze delle lavorazioni, oltre a rifiuti o vario materiale accumulato nel tempo, compreso un prefabbricato in metallo smontabile.

Al momento del sopralluogo la resede si trovava in stato di abbandono, coperta da vegetazione di tipo arbustivo e arboreo, con avanzato stato di degrado per mancanza di manutenzione.

Fabbricato e resede versano in cattivo/pessimo stato di conservazione. Per essere utilizzati per la destinazione d'uso originaria o altro, occorrono importanti interventi con opere di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia anche strutturali urgenti, verifica di stabilità di strutture e copertura, molto deteriorata con porzioni di manto in eternit divelte o mancanti e sfondate, adeguamento dei vani bagno e spogliatoio e degli impianti.

Il CTU ha ritenuto opportuno non inserire le tettoie realizzate in assenza titolo edilizio nell'aggiornamento della planimetria catastale Variazione per AMPLIAMENTO del 18/01/2023 Pratica n. FI0005358 in atti dal 19/01/2023, Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.191355.18/01/2023 AMPLIAMENTO (n.5358.1/2023), disponendone la demolizione.

4. DESCRIZIONE DEI BENI (LOTTO 2 – APPEZZAMENTI DI TERRENO)

L'appezzamento di terreno costituito da tre unità immobiliari identificate al Catasto terreni del Comune di Firenzuola, al Foglio 178, Particelle n. 174, 197 e 233, si trova in area pianeggiante situata fuori dal centro urbano, in prossimità e confinante con le principali vie di collegamento, quali la Strada statale montanara imolese, la Strada provinciale 116, la stazione ENEL e il fiume Santerno.

Al Catasto Terreni le particelle (n.3) hanno qualità di *seminativo*.

I Certificati di Destinazione Urbanistica estratti dal Comune di Firenzuola, indicano che lo strumento urbanistico in vigore, seppur in regime di salvaguardia in attesa dell'entrata in vigore del nuovo, che i terreni insistono in un'area compresa nell'UTOE (Unità Territoriale Organica Elementare) n. 9 - Alberaccio, e hanno destinazione d'uso diversificata per e all'interno di ogni particella, indicate e riassunte nella sottostante tabella:

Foglio 178 Particella 174 – UTOE 9 ALBERACCIO	
a)	PARTE AREA DI PREVISIONE PRODUTTIVA – ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE D3 (2)
b)	PARTE AREA ED EDIFICATO ESISTENTE A CARATTERE PRODUTTIVO – ZONA OMOGENEA D1
e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO	
Foglio 178 Particella 197 – UTOE 9 ALBERACCIO	
a)	PARTE AREA DI PREVISIONE PRODUTTIVA – ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE D3 (2)
b)	PARTE AREA ED EDIFICATO ESISTENTE A CARATTERE PRODUTTIVO – ZONA OMOGENEA D1
c)	PARTE ZONA VERDE DI RISPETTO A CARATTERE PRIVATO
e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO	

Foglio 178 Particella 197 – UTOE 9 ALBERACCIO – ZONA TERRITORIO APERTO

e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: **ZONA TERRITORIO URBANIZZATO**

Tutti gli appezzamenti di terreno sono liberi da costruzioni o altro, sono in buono stato di conservazione, mantenuti, puliti e ordinati. Nell'insieme e separatamente ogni particella, risultano direttamente accessibili dalle principali vie di comunicazione, che ne determinano anche i confini, presentano una buona esposizione. I CDU indicano la destinazione d'uso e le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico seppur in regime di salvaguardia.

5. STATO DI POSSESSO (LOTTO 1)

Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato lo stato di inutilizzo dell'immobile. I materiali e gli oggetti contenuti appartengono ai proprietari o rispettivi familiari o amici senza titolo. Pertanto essendo l'immobile nella disponibilità dei comproprietari è da ritenersi libero.

5. STATO DI POSSESSO (LOTTO 2)

Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato lo stato di inutilizzo degli immobili pignorati costituenti il bene, nonostante la cura nel taglio di erbacce e arbusti. L'esecutato presente al sopralluogo dichiara che il bene è nella disponibilità dei comproprietari, pertanto è da ritenersi libero.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LOTTO 1 e LOTTO 2)

Tutti gli immobili ricadono in area sottoposta alle opere di salvaguardia e miglioramento del Consorzio di Bonifica dell'alto Santerno. Attività che prevede il pagamento di un contributo o canone a cadenza annuale su erogazione dell'Ente, da versare entro l'arco di tempo indicato nella richiesta di pagamento del tributo.

Il CTU interpellato l'Ente, ha ricevuto la situazione debitoria al 05/01/2023 che è pari a **€ 0,00**.

Ha inoltre ricevuto il dettaglio dei contributi degli ultimi anni, per avere un'idea dell'aumento annuo, che riporto nella sottostante tabella:

LOTTO 1											
ANNO 2020											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800321	Montagna	H	155	350	0	C03	Magazzini	5,13	17,16	22,29
ANNO 2021											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800321	Montagna	H	155	350	0	C03	Magazzini	5,29	17,47	22,76
ANNO 2022											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800321	Montagna	H	155	350	0	C03	Magazzini	5,73	17,88	23,61

LOTTO 2											
ANNO 2020											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Q.ta.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	174	0	Seminativo		0	5,72	5,72
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	197	0	Seminativo		0,54	5,72	6,26
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	233	0	Seminativo		0,02	5,72	5,74
Totale									0,56	17,16	17,72
ANNO 2021											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	174	0	Seminativo		0	5,83	5,83
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	197	0	Seminativo		0,58	5,82	6,40
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	233	0	Seminativo		0,02	5,22	5,84
Totale									0,60	17,47	18,07
ANNO 2022											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	174	0	Seminativo		0	5,96	5,96
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	197	0	Seminativo		0,63	5,96	6,59
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	233	0	Seminativo		0,02	5,96	5,98
Totale									0,65	17,88	18,53

Il CTU ha preso informazioni sulle particelle confinanti il LOTTO 2 per verificare se sussistono diritti di prelazione sulla vendita dei terreni. L'esecutato ha dichiarato che i vicini non sono aziende agricole o possessori di IAP. Il CTU ha comunque espletato ulteriori ricerche e ha verificato che le particelle intestate confinanti con le particelle n. 174 e 197 pignorate, sono di proprietà di enti quali il Comune o società dalla cui visura camerale si occupano una di energia, una di escavazione di materiali inerti, la produzione, la lavorazione e la vendita, e l'ultima di attività immobiliare intesa nell'accezione più completa e moderna. Mentre la particella 233 confina con la particella 230 intestata a persona fisica proprietaria anche di altri terreni, molti affittati ad azienda agricola. Il CTU ha rintracciato l'affittuario intestatario di azienda agricola affittuario dei terreni della intestataria della particella 230, il quale ha dichiarato di non aver affittato la particella n. 230 confinante con quella oggetto di esecuzione, perché non utilizzabile ai fini agricoli essendo di piccole dimensioni e rimasuglio della realizzazione della strada statale montanara imolese. Pertanto dalle indagini eseguite si ritiene che nessuno dei confinanti detenga ad oggi il diritto di prelazione.

7. FORMALITÀ A CARICO DELLA PROCEDURA NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (LOTTO 1 E LOTTO 2)

Sulla base della documentazione estratta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, comparata con quanto riportato nella Certificazione notarile, considerato l'arco di tempo compreso tra 16 novembre 1996 e il 15 gennaio 2023, si elencano i gravami a nome degli esecutati presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

ELENCO FORMALITA' A NOME DELL'ESECUTATO

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2002 – Registro Particolare 20270 Registro Gen.le 30264

Pubblico ufficiale COMUNE FIRENZUOLA Repertorio 703 del 10/12/2001

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in Firenzuola (FI)

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2005 – Registro Particolare 27184 Registro Gen.le 40135

Pubblico ufficiale Repertorio 15573/3714 del 22/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in Firenzuola (FI)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2005 - Registro Particolare 27185 Registro Gen.le 40136

Pubblico ufficiale Repertorio 15573/3714 del 22/09/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Firenzuola (FI)

SOGGETTO VENDITORE

4) ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare 3768 Registro Generale 23608

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5956/2013 del 23/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Firenzuola (FI)

SOGGETTO DEBITORE

5) ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2016 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 10646

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 301 del 17/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Firenzuola (FI)

SOGGETTO DEBITORE

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2020 - Registro Particolare 28383 Registro Gen. 41303

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5069 del 07/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Firenzuola (FI)

7) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2022 - Registro Particolare 23135 Registro Gen. 32026

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Rep.torio 5649 del 14/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Firenzuola (FI)

ELENCO FORMALITA' A NOME DELL'ESECUTATA

1) ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2016 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 10646

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 301 del 17/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Firenzuola (FI)

SOGGETTO DEBITORE

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2022 - Registro Particolare 23135 Registro Gen. 32026

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Rep.orio 5649 del 14/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Firenzuola (FI)

ELENCO FORMALITA' RILEVATE SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

CATASTO FABBRICATI Fg 155 Pila 350 e CATASTO TERRENI Fg 178 Pile 174, 197, 233.

1) ISCRIZIONE del 01/08/2014 - Registro Particolare 3768 Registro Generale 23608

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5956/2013 del 23/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2) ISCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 10646

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 301 del 17/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) TRASCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 28383 Registro Generale 41303

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5069 del 07/10/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4) TRASCRIZIONE del 18/07/2022 - Registro Particolare 23135 Registro Generale 32026

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Rep.torio 5649 del 14/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO ANALITICO DELLE FORMALITÀ

1) NOTA DI ISCRIZIONE - Presentazione n. 99 del 01/08/2014

Registro generale n. 23608 - Registro particolare n. 3768 ATTO GIUDIZIARIO del 23/09/2013

Repertorio n. 5956/2013 - TRIBUNALE di FIRENZE (FI)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

CATASTO FABBRICATI - Foglio 155 Particella 350 Categoria C/3 Laboratorio per Arti e mestieri,

Consistenza m² 564 - Indirizzo via dei Magazzini, 11 Firenzuola (FI), Piano Terra;

Immobile n. 2

CATASTO TERRENI - Foglio 178 Particella 174, Consistenza m² 86 - Firenzuola (FI);

Immobile n. 3

CATASTO TERRENI - Foglio 178 Particella 197, Consistenza m² 16 518 - Firenzuola (FI);

Immobile n. 4

CATASTO TERRENI - Foglio 178 Particella 233, Consistenza m² 570 - Firenzuola (FI);

SOGGETTI

A FAVORE

BANCA DEL MUGELLO - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede di Firenzuola (FI) Codice Fiscale 00643760481 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

ULTERIORI INFORMAZIONI

Quadro A: Il Giudice del Tribunale di Firenze ha ingiunto di pagare alla Ricorrente la somma di Euro 94.579,47, oltre interessi di mora dalla data di emissione dell'emanando Decreto al saldo: al tasso del 9,363% (e comunque nei limiti di Legge) su Euro 15.582,57 ed al tasso del 7,50% (e comunque nei limiti di Legge) su Euro 78.932,33. Gli Interessi triennali sono stati calcolati come da Decreto.

Quadro C: la Banca del Mugello - Credito Cooperativo Società Cooperativa elegge domicilio in Impruneta, via I Maggio n. 6, presso lo studio dell'avv. [REDACTED].

2) NOTA DI ISCRIZIONE - Presentazione n. 6 del 24/03/2016

Registro generale n. 10646 - Registro particolare n. 1806 ATTO GIUDIZIARIO del 17/06/2015

Repertorio n. 301 - TRIBUNALE de L'AQUILA (AQ)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

CATASTO FABBRICATI – Foglio 155 Particella 350 Categoria C/3 Laboratorio per Arti e mestieri,
Consistenza m² 564 – Indirizzo via dei Magazzini, 11 Firenzuola (FI), Piano Terra;
Immobile n. 2

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 174, Consistenza m² 86 – Firenzuola (FI);
Immobile n. 3

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 197, Consistenza m² 16 518 – Firenzuola (FI);
Immobile n. 4

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 233, Consistenza m² 570 – Firenzuola (FI);

SOGGETTI

A FAVORE

UNICREDIT S.P.A.

Sede di Roma (RM) Codice Fiscale 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

3) NOTA DI TRASCRIZIONE - Presentazione n. 23 del 16/11/2020

Registro generale n. 41303 - Registro particolare n. 28383 ATTO GIUDIZIARIO del 07/10/2020

Repertorio n. 5069 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE (FI)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente BANCO FIORENTINO – MUGELLO, IMPRUNETA e SIGNA

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

CATASTO FABBRICATI – Foglio 155 Particella 350 Categoria C/3 Laboratorio per Arti e mestieri,
Consistenza m² 564 – Indirizzo via dei Magazzini, 11 Firenzuola (FI), Piano Terra;

Immobile n. 2

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 174, Consistenza m² 86 – Firenzuola (FI);

Immobile n. 3

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 197, Consistenza m² 16 518 – Firenzuola (FI);

Immobile n. 4

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 233, Consistenza m² 570 – Firenzuola (FI);

SOGGETTI

A FAVORE

BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede di Firenzuola (FI) Codice Fiscale 06657430481 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

ULTERIORI INFORMAZIONI

Quadro C: Il Banco Fiorentino - Mugello Impruneta Signa - Credito Cooperativo Societa' Cooperativa elegge domicilio in Impruneta, via Borro Tre Fossati n. 14, presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

4) NOTA DI TRASCRIZIONE - Presentazione n. 10 del 18/07/2022

Registro generale n. 32026 - Registro particolare n. 23135 ATTO GIUDIZIARIO del 14/06/2022

Repertorio n. 5649 – UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE (FI)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente DUEPUNTOZERO NPL S.P.A.

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

CATASTO FABBRICATI – Foglio 155 Particella 350 Categoria C/3 Laboratorio per Arti e mestieri, Consistenza m² 564 – Indirizzo via dei Magazzini, 11 Firenzuola (FI), Piano Terra;

Immobile n. 2

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 174, Consistenza m² 86 – Firenzuola (FI);

Immobile n. 3

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 197, Consistenza m² 16 518 – Firenzuola (FI);

Immobile n. 4

CATASTO TERRENI – Foglio 178 Particella 233, Consistenza m² 570 – Firenzuola (FI);

SOGGETTI

A FAVORE

SPV PROJECT 155 S.R.L. Sede di Milano (MI) Codice Fiscale 08806390962 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

8. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (LOTTO 1)

Le spese fisse rilevate sul LOTTO 1 è il contributo da versare al Consorzio di Bonifica dell'Altro Santerno. Le spese annue non sono quantificabili, ma si allega tabella con riportati le variazioni degli importi degli ultimi tre anni, al fine di dare un'indicazione di massima in merito.

LOTTO 1											
ANNO 2020											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800321	Montagna	H	155	350	0	C03	Magazzini	5,13	17,16	22,29
ANNO 2021											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800321	Montagna	H	155	350	0	C03	Magazzini	5,29	17,47	22,76
ANNO 2022											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800321	Montagna	H	155	350	0	C03	Magazzini	5,73	17,88	23,61

8. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (LOTTO 2)

Le spese fisse rilevate sul LOTTO 2 è il contributo da versare al Consorzio di Bonifica dell'Altro Santerno. Le spese annue non sono quantificabili, ma si allega tabella con riportati le variazioni degli importi degli ultimi tre anni, al fine di dare un'indicazione di massima in merito.

LOTTO 2											
ANNO 2020											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Q.ta	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	174	0	Seminativo		0	5,72	5,72
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	197	0	Seminativo		0,54	5,72	6,26
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	233	0	Seminativo		0,02	5,72	5,74
Totale									0,56	17,16	17,72
ANNO 2021											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	174	0	Seminativo		0	5,83	5,83
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	197	0	Seminativo		0,58	5,82	6,40
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	233	0	Seminativo		0,02	5,22	5,84
Totale									0,60	17,47	18,07
ANNO 2022											
Comune	Partita	Ambito	Zona	Fg.	Map.le	Sub	Cat.	Indirizzo	Q.ta variabile	Q.ta fissa	Contributo 2020
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	174	0	Seminativo		0	5,96	5,96
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	197	0	Seminativo		0,63	5,96	6,59
Firenzuola	800571	Montagna	H	178	233	0	Seminativo		0,02	5,96	5,98
Totale									0,65	17,88	18,53

9. REGOLARITÀ URBANISTICA (LOTTO 1)

Il Fabbricato è stato realizzato con **Permesso di Esecuzione Lavori edili n. 133/68 del 30/08/1968 il cui oggetto: Costruzione di un capannone ad uso industriale**. Nel modello sono indicati il tipo di costruzione: prefabbricato in ferro e tamponamento in blocchi di calcestruzzo, copertura in eternit e gronda in lamiera zincata e pavimenti in battuto di cemento, per complessivi quattro vani di cui un bagno e un lavatoio, impianti: idrico ed elettrico. Il richiedente/proprietario: [REDACTED]

Il Comune di Firenzuola approva il progetto a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia del 28/08/1968 con Delibera n. 133 e definizione a firma del Sindaco in data 31/08/1968.

Il Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana, Ufficio del Genio Civile di Firenze, Norme Tecniche di edilizia, invia al Sindaco del Comune di Firenzuola, Prot.n. 32074 del 09/11/1968, la rilasciata autorizzazione a costruire del [REDACTED], completa della documentazione da consegnare alla ditta e da conservare in cantiere corredata dalle disposizioni di legge.

Il proprietario deposita presso il Comune di Firenzuola, richiesta di proroga dei lavori di realizzazione delle opere, Protocollo n. 7291 del 29/10/1969.

In data 13/04/1971 il [REDACTED] deposita presso il Comune di Firenzuola la Variante n. 470 alla Licenza edilizia n. 133/68, autorizzata dal Sindaco a seguito di parere favorevole della Commissione edilizia, che interessa la porzione di fabbricato prospiciente Piazza del Mercato ancora da realizzare, modificando le dimensioni planimetriche, l'altezza e la posizione sul lotto.

In data 01/03/1977 l'Ufficio del Genio Civile di Firenze invia al Comune di Firenzuola e per conoscenza al [REDACTED] la dichiarazione ai sensi della L. 64 del 02/02/1974 Norme di edilizia antisismica, Art. 28, che riporta l'esito del sopralluogo eseguito in data 07/02/1977, con il quale è stata constatata la conformità delle opere al progetto approvato in tutto quanto abbia rilevanza agli effetti della L. 64, e certifica la rispondenza del fabbricato alle prescrizioni della L. 64.

Il [REDACTED] in data 13/10/1975 presenta domanda di abitabilità e uso dell'immobile, realizzato in forza del Permesso di costruzione n. 133/1968 del 03/08/1968 e Variante n. 470/1971 del 01/05/1971, a seguito del referto dell'ufficiale sanitario del 26/03/1977 e relazione dell'Ufficio tecnico comunale, dal quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità del progetto approvato e che non sussistono cause di insalubrità, il Sindaco autorizza il [REDACTED] a usare l'edificio di nuova costruzione ad uso industriale.

In data 11/08/1983 il Comune di Firenzuola risponde alla richiesta di data di ultimazione dei lavori di costruzione del capannone di proprietà del [REDACTED], pervenuta dall'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo, comunicando che questi sono stati ultimati nel mese di ottobre 1975.

In data 04/02/2003 il Comune di Firenzuola risponde alla richiesta di conformità urbanistica dell'immobile, fatta dall'Ufficio Promitav. Il Comune risponde che sulla base delle pratiche edilizie rilasciate, del Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, della Variante al progetto e al rilascio

dell'abitabilità su richiesta del proprietario del 1977, è attestata la conformità urbanistica del fabbricato. Inoltre dal raffronto tra l'elaborato di variante e la carta aerofotogrammetrica 1:2000 (volo 1994), appare la corrispondenza del perimetro del fabbricato e della collocazione nel lotto.

L'attuale strumento normativo comprende l'area di sedime del fabbricato nell'ambito della UTOE 1 – Capoluogo, e la classifica come "Area da sottoporre a piano di recupero specifico". Le indicazioni normative da applicarsi sull'area, sono date dal **Regolamento Urbanistico, Art. 70 -**

Zone da sottoporre a Piano di Recupero *"Le U.T.O.E. indicano le zone e gli edifici da sottoporre a Piano di Recupero. Tutte le zone di recupero segnalate nella cartografia del R.U. rappresentano gli ambiti di intervento dove sarà ammissibile il recupero della volumetria esistente anche previa totale demolizione e ricostruzione. Nell'ambito delle proposte di Piano di Recupero verranno definite le destinazioni d'uso che comunque riguarderanno sempre attività e funzioni compatibili con il tessuto urbano circostante.*

Per le zone di recupero, collocate nelle frazioni, è ammessa un'altezza massima per i nuovi manufatti fino a 7,50 ml, salvo diversa specifica indicazione.

Per le zone di recupero, collocate nell'ambito del capoluogo, è ammessa un'altezza massima per i nuovi manufatti fino a 10,50 ml, salvo diversa specifica indicazione.

Per i manufatti oggetto di recupero volumetrico e le conseguenti nuove edificazioni, ottenuti mediante Piano di Recupero, si applica quanto previsto dal precedente art. 53 per le esclusioni dal computo del volume, salvo ciò che riguarda i locali totalmente interrati, che non si computano ai fini del volume anche nel caso che siano fuori sagoma dei fabbricati, a condizione che siano destinati esclusivamente alla realizzazione di garage e che abbiano un'altezza libera interna di 2,40 ml.

La valutazione degli inserimenti ambientali e nel contesto urbano delle proposte di Piano di Recupero dovrà essere fatta attraverso simulazioni informatiche, ciò anche al fine di permettere all'Ufficio Urbanistica del Comune l'ammissibilità delle altezze di cui sopra.

Le zone di recupero individuate dal Regolamento Urbanistico che comportano aumento di volume e le relative norme sono le seguenti: [...]

2. R3 "Ca' Rossa": *è ammessa la potenzialità edificatoria fuori terra fino a concorrenza della volumetria esistente. E' prevista la preventiva demolizione dei manufatti industriali esistenti. Sono ammesse destinazioni a carattere residenziale, commerciale ai piani terra e direzionale limitatamente ai piani terra e primo.*

Gli edifici compresi in zona di recupero potranno mantenere la destinazione iniziale. In tal caso sono ammessi interventi di manutenzione edilizia e di ristrutturazione edilizia estesi anche a tutto il fabbricato. Sono esclusi:

- aumenti di volume con la sola esclusione di piccoli vani tecnici connessi con i processi di produzione

- aumento di superficie coperta con la sola esclusione di piccoli vani connessi con i processi di produzione.

L'autorizzazione per la realizzazione dei citati vani tecnici dovrà essere adeguatamente circostanziata e valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Regolamento Urbanistico assume inoltre quali linee fondamentali per lo sviluppo culturale e storico urbanistico del capoluogo e del territorio, il recupero e la riqualificazione di insediamenti e manufatti che per la loro importanza e per le loro dimensioni, costituiscono patrimonio storico ed economico del territorio.

Sono segnalati come prioritari gli interventi di restauro conservativo del circuito delle mura di Firenzuola, il recupero del borgo di Castiglioncello e la previsione di recupero e riqualificazione della zona industriale del capoluogo. A questo fine nelle zone a verde privato adiacenti la cinta muraria, in assenza di specifici atti di pianificazione urbanistica, è vietato qualunque intervento edilizio, compreso le strutture precarie."

Lo strumento urbanistico attuale è utilizzato in regime di salvaguardia in attesa dell'adozione del nuovo strumento.

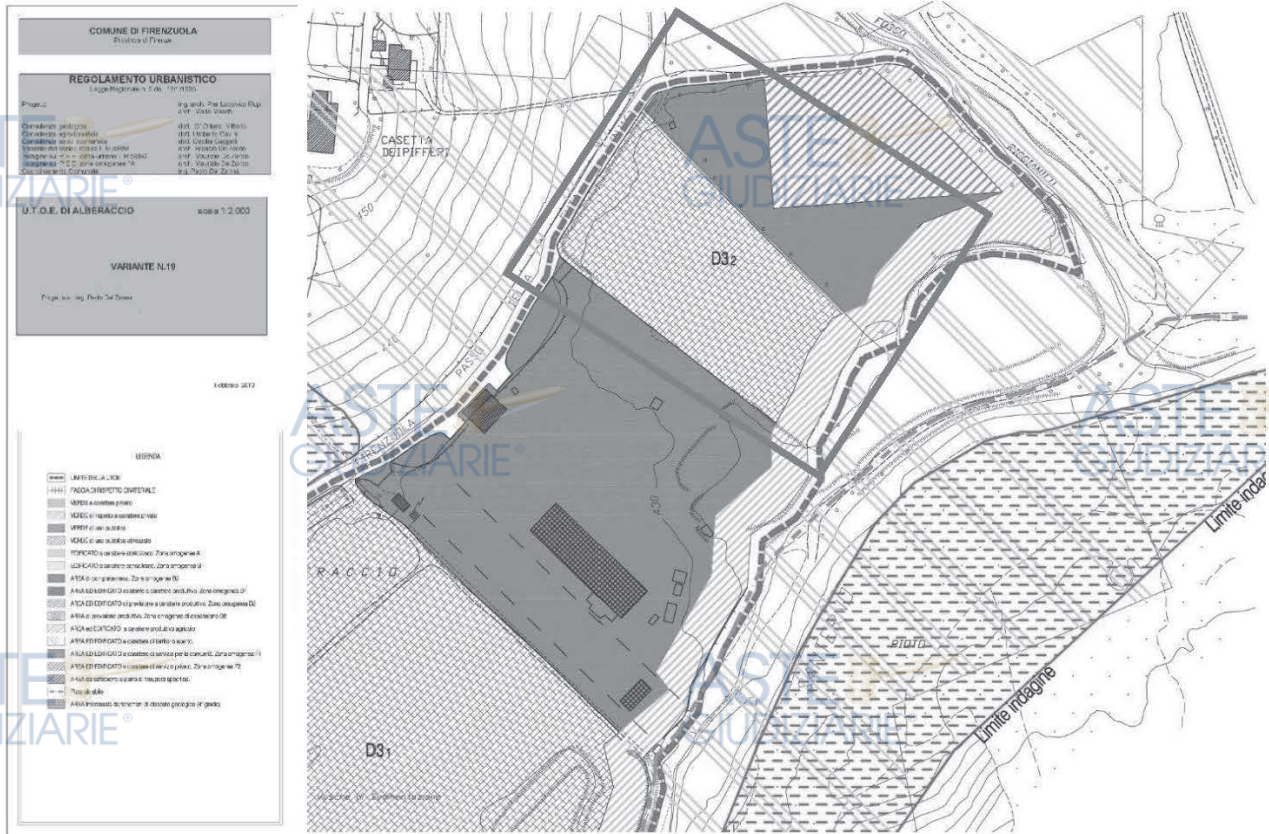
Tavola del Regolamento Urbanistico UTOE-Firenzuola, con indicazione dell'area dell'immobile in oggetto.



Il CTU in fase di sopralluogo ha rilevato la presenza di alcune difformità sul fabbricato, in particolare all'interno per diversa disposizione, in quanto sia nel progetto del permesso a costruire n. 133/68 originario, che nella Variante n. 470/71, i due vani principali adibiti alle lavorazioni sono rappresentati comunicanti dall'interno, attraverso un ampio portale con pilastro a lato, mentre lo stato

dei luoghi rilevato ha evidenziato l'assenza di tale portale, risultando i due vani non comunicanti dall'interno. Le altre difformità interessano l'esterno del fabbricato, dove sono state rilevate due tettoie realizzate senza titolo autorizzativo, una di ampie dimensioni una di piccole dimensioni, che il CTU ritiene debbano essere demolite con ripristino dello stato dei luoghi, e per il pessimo stato di conservazione e qualità della struttura portante.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA (LOTTO 2)



Il lotto 2 sono degli appezzamenti di terreno ovvero tre unità immobiliari o terreni, identificati al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola, Foglio 178 Particelle 174, 197 e 233, per i quali il CTU ha richiesto e il Comune di Firenzuola, ufficio Urbanistica ha rilasciato, regolare Certificato di Destinazione Urbanistica, che dal vigente Regolamento Urbanistico risultano così destinati:

Foglio 178 particella 174 – UTOE n. 9 di ALBERACCIO – con dei seguenti parti:

- Parte Area di PREVISIONE PRODUTTIVA – ZONA OMOGENA DI ESPANSIONE D3(2);
 - Parte Area ed Edificato esistente A CARATTERE PRODUTTIVO – ZONA OMOGENA D1;
- e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO.

Foglio 178 particella 197 – UTOE n. 9 di ALBERACCIO – con dei seguenti parti:

- Parte Area di PREVISIONE PRODUTTIVA – ZONA OMOGENA DI ESPANSIONE D3(2);
- Parte Area ed Edificato esistente A CARATTERE PRODUTTIVO – ZONA OMOGENA D1;

c) Parte ZONA VERDE di RISPETTO A CARATTERE PRIVATO,

e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO.

Foglio 178 particella 233 – UTOE n. 9 di ALBERACCIO – ZONA TERRITORIO APERTO: e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le trasformazioni possibili sui terreni, indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione, agli Artt. 33, 60, 62 e 66, nello specifico:

Art. 33 – NORME PER IL TERRITORIO APERTO,

Il Territorio Aperto, da considerare come zona E – Agricola ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444, è soggetto all'applicazione della L. R. n. 1/2005, Titolo IV, Capo III, nel rispetto dei vincoli, delle invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale e delle norme sui sistemi e sub sistemi.

Si definisce territorio aperto, con riferimento all'art.10 del Piano Strutturale, il territorio non compreso nelle U.T.O.E. e disciplinato secondo la sua suddivisione in zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, così come indicato in cartografia. Fatto salvo quanto precedentemente specificato nella suddivisione dei sistemi e sub-sistemi territoriali, sono assunte come linee guida per la sistemazione e lo sviluppo delle aree agricole le seguenti prescrizioni:

✓ A – Aree a prevalente uso agricolo

Fatte salve le disposizioni del Piano Strutturale per le aree boscate che costituiscono invariante strutturale, le aree a prevalente uso agricolo sono zone prevalentemente limitrofe ad aree urbane, o interne ad aree urbanizzate riconosciute come "nucleo minore sparso". Sono aree inoltre caratterizzate da forti diversità di uso, frammentazione e con fenomeni di abbandono o sottoutilizzo agricolo. Anche per queste aree tuttavia si considera prioritario lo sviluppo ambientale a più forte connotazione paesaggistica basato su di una insostituibile presenza antropica sul territorio.

Il Regolamento Urbanistico favorisce quindi la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, la ricostruzione dei manufatti in caso di crollo totale (per la quale si rimanda alla Variante per le zone extraurbane) compatibilmente alle condizioni ambientali e con tecniche costruttive e materiali tradizionalmente impiegati.

I nuovi annessi agricoli, fatto salvo quanto disposto dall'art. 45, sono ammessi in contiguità ai complessi rurali esistenti.

Il Regolamento Urbanistico non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione, fatta salva la possibilità di collocare i volumi all'interno dei perimetri dei nuclei minori sparsi, attingendo dalla volumetria di cui all'art. 38.

✓ B – Aree ad esclusivo uso agricolo

Le aree ad esclusivo uso agricolo sono le zone a riconosciuta vocazione agricola, caratterizzate da una unitarietà fondiaria, attualmente utilizzate e classificate come di interesse

primario. Le aree ad esclusivo uso agricolo comprendono inoltre tutte quelle che per natura di degrado e fragilità sono compatibili al solo uso agricolo.

Il Regolamento Urbanistico non prevede interventi di nuova edificazione, mentre accetta interventi mirati al recupero di manufatti esistenti, fatte salve le disposizioni dell'art. 10 del Piano Strutturale: il territorio aperto.

Il Regolamento Urbanistico favorisce inoltre il recupero ed il ripristino delle colture agrarie, della vegetazione poderale, dei percorsi campestri e dei sentieri. Si prevede il mantenimento della vegetazione arborea e le recinzioni a siepe viva, la sistemazione dei ciglioni e dei terrazzamenti, nonché la rete idrografica scolante. Le operazioni di accorpamento dei campi sono consentite con il mantenimento ed adeguamento della rete scolante.

Per gli interventi che presuppongono la trasformazione territoriale, il Regolamento Urbanistico prevede:

- l'utilizzo di tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
- la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica e consolidamento dei terreni ove richiesto;
- il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti del territorio agricolo quali il reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglioni, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali;
- mantenimento, ripristino ed adeguamento della viabilità vicinale;
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivi ed agricoli;
- limitazione delle aree impermeabilizzate;
- modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel);
- il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 1/2005, sono considerati come Piani Attuativi i PAPMAA che prevedono la nuova costruzione o il trasferimento di volumetria per realizzare abitazioni rurali per una volumetria risultante superiore a 600 mc.

Il presente articolo, fatto salvo quanto espresso nella citata norma di Piano Strutturale per il territorio aperto, non comprende comunque le infrastrutture di interesse locale e sovra comunale, i progetti approvati e derivanti da Piani Regionali (P.R.A.E. ecc.) e per usi specifici che siano ritenuti dall'amministrazione fondamentali per lo sviluppo del territorio comunale.

Art.60 - ZONE DI EDIFICATO PRODUTTIVO ESISTENTE - ZONE OMOGENEE D1

Nelle zone dell'edificato esistente a destinazione produttiva è ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi per il 30% della superficie coperta esistente, a condizione che non sia superato il rapporto del 60% dell'area di pertinenza.

Nel caso di lotti ineditati esistenti alla data di approvazione del R.U. ed in quelli in cui il lotto di pertinenza del fabbricato esistente sia utilizzato per una quota pari od inferiore al 33% della superficie fondiaria, è ammessa la realizzazione di un manufatto edilizio di altezza pari a 10 ml con una superficie coperta massima pari al 50% del lotto stesso.

E' ammesso il raggiungimento dell'altezza massima di metri 10,00.

Nelle zone D1 è ammessa una abitazione per ogni unità edilizia per una superficie complessiva di 120 mq utili, salvo atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Art. 62 - ZONE DI PREVISIONE PRODUTTIVA - ZONE OMOGENEE DI ESPANSIONE D3

Sono zone destinate alla espansione industriale o artigianale, per le quali è necessaria la preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Per lotti di superficie fino a mq. 1.000, la superficie coperta non potrà superare il 60% dell'area del lotto. Per i lotti di superficie superiore, la superficie coperta non potrà superare il 50% dell'area del lotto.

E' ammessa l'altezza massima di metri 10,00.

In queste zone è ammessa una abitazione per ogni unità edilizia per una superficie complessiva di 120 mq utili, salvo atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Art. 66 - VERDE PRIVATO DI RISPETTO

Nelle zone di verde privato di rispetto non è ammessa alcuna edificazione.

Le aree a verde privato di rispetto (devono essere mantenute nel preesistente assetto, utilizzando essenze autoctone per eventuali reimpianti)

Eventuali recinzioni dovranno essere eseguite con muretti in pietra fino all'altezza di metri 0,40 e soprastanti ringhiere fino all'altezza da terra di metri 1,50.

Il CTU ha effettuato il sopralluogo agli immobili, i quali sono risultati liberi da costruzioni e ordinatamente mantenuti. Le particelle 174 e 197 sono attraversate da una strada segnata in mappa con tratteggio, che serve l'insediamento ENEL e altre u.i. adiacenti, che va dalla strada statale fino al fiume Santerno. Mentre la Particella 233 è separata dalle 174 e 197, queste ultime adiacenti, da una strada storica segnata con nome Castro S. Martino.

10. VALORE DI MERCATO (LOTTO 1)

L'immobile compreso nel Lotto 1 è di tipo produttivo, accatastato come Laboratorio per arti e mestieri, che corrisponde all'uso fatto nel tempo.

A seguito delle dovute indagini di mercato su immobili simili, comparate con quanto pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il periodo indicato 1/2022 sugli immobili produttivi, valutato lo stato di conservazione scadente del fabbricato e della resede, tenuto conto di tutti gli aspetti che attengono l'immobile, compreso la demolizione delle tettoie esterne realizzate senza titolo e da demolire, il CTU formula il seguente valore di mercato.

Il fabbricato ha una superficie lorda di m² 590, oltre la superficie lorda del soppalco di m² 20. Il fabbricato è circondato da una resede esclusiva di m² 1094.

Visto lo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo, il CTU ritiene di assegnare valori diversi ai due vani principali costituenti il fabbricato, in virtù del loro stato di conservazione:

Tabella n. 1

Vani	Superficie lorda L	Sup.cie N	€/m ² Sup.cie L	Totale €/m ²
Vano 1	m ² 326,00	m ² 310,00	€/m ² 350,00	€. 114 100,00
Vano 2	m ² 244,50	m ² 225,85	€/m ² 400,00	€. 97 800,00
Ufficio	m ² 12,00	m ² 9,36	€/m ² 400,00	€. 4 800,00
Bagno	m ² 2,20	m ² 1,50	€/m ² 400,00	€. 880,00
Spogliatoio	m ² 5,30	m ² 4,18	€/m ² 400,00	€. 2 120,00
Soppalco	m ² 20,00 > m ² 7,00 (coeff. rid. 30%)	m ² 15,80	€/m ² 400,00	€. 2 800,00
Totale	m² 590+m² 20 sopp.	m² 566,69		€. 222 500,00
Resede	m ² 1094 > m ² 60,00 (coeff. rid. 5%)		€/m ² 400,00	€. 24 000,00
Totale	Fabbricato + resede esclusiva		Totale	€. 246 500,00

L'immobile nella sua completezza risulta avere un valore di € 246 500,00, al quale il CTU ritiene di dover togliere un importo pari a € 3500,00 per sanare le difformità di disposizione interna rispetto all'ultimo stato autorizzato (Variante n. 470/71), rilevate in fase di sopralluogo.

Inoltre sul fabbricato insistono due tettoie realizzate senza titolo abilitativo, che il CTU ritiene di dover demolire ripristinando l'originario stato dei luoghi, smaltendo così il materiale di risulta. Stima complessiva per l'intervento (comunicazione all'Ufficio tecnico del Comune di Firenzuola, demolizione e smaltimento a pubblica discarica) €. 3500,00.

Il valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a € 239 500,00 (duecentotrentanove milacinquecento/00).

Nel fabbricato sono presenti un carroponte e un silos non compresi nella valutazione del fabbricato, da valutarsi a parte.

11. VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 1)

All'importo del valore di mercato, come sopra individuato, si sottrae un importo pari al 10% per la particolarità dei meccanismi d'asta:

€ (239 500,00 - 23 950,00) = € 215 550,00 (duecentoquindicimilacinquecentocinquanta/00)

10. VALORE DI MERCATO (LOTTO 2)

Il valore di mercato del Lotto 2, costituito dai n. 3 appezzamenti di terreno, è dato dalla sommatoria degli importi dei singoli valori di mercato calcolati per ogni appezzamento di terreno, o porzioni di esso, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'indicazione della qualità indicata nella visura catastale e, o delle potenzialità edificatorie offerte dalla destinazione d'uso indicata nel Regolamento Urbanistico, assegnate ad ogni Zona Omogenea ove risultano insistere. Dai Certificati di Destinazione Urbanistica tutti gli appezzamenti ricadono nell'ambito dell'UTOE n. 9 denominata dal toponimo ALBERACCIO.

A seguito di quanto sopra esposto, il CTU riporta nella sottostante tabella le destinazioni d'uso indicate nello strumento urbanistico, le superfici insistenti per destinazione, il valore unitario e il valore totale per ogni porzione di terreno. Dalla sommatoria dei singoli valori così ricavati avremo il valore di mercato del Lotto 2.

Per assegnare ad ogni porzione come sopra individuata, il più corretto valore di mercato il CTU ha fatto una valutazione basata sui dati reperiti dal mercato locale per compra/vendite di immobili analoghi e dall'Agenzia delle Entrate.

Tabella 2

Destinazione d'uso	Zona Omogenea	Superficie	€/m ²	Totale €/m ²
Area a carattere produttivo	Z.O. di espansione D1	m ² 3637	€ 5,00	€ 18 185,00
Area di previsione produttiva	Zona Omogenea D3(2)	m ² 11832	€ 3,50	€ 41 412,00
	Z.O. verde di rispetto a privato	m ² 1410	€ 1,70	€ 2 397,00
Area compresa in ambito E	Zona territorio aperto	m ² 570	€ 1,70	€ 969,00
.			Totale	€ 62 963,00

Il valore di mercato dell'immobile è paria a € 62 963,00 (sessantaduemilanovecento sessantatre/00).

11. VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 2)

All'importo del valore di mercato, come sopra individuato, si sottrae un importo pari al 10% per la particolarità dei meccanismi d'asta:

€ (62 963,00 - 6 296,30) = € 56 666,70 (cinquantaseimilaseicentosessantasei/70)

Arrotondamento a cifra pari, € 56 650,00 (cinquantaseimilaseicentocinquanta/00)

12. APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO (LOTTO 1)

Il CTU, visto lo stato di conservazione del bene, visto l'andamento del mercato immobiliare nella zona di Firenzuola, in particolare quello degli immobili ad uso produttivo, considerato le

opportunità di trasformazione date dall'attuale strumento urbanistico, benché attualmente in regime di salvaguardia per la prossima adozione del nuovo strumento urbanistico, ritiene che il fabbricato costituito da due corpi non comunicanti, dei quali uno in condizioni migliori rispetto all'altro, circondato dall'ampia resede esclusiva, accessibile dalla pubblica via da due parti distinte, possa essere mediamente appetibile sul mercato, appetibilità legata alle possibilità di miglioramento dell'attuale stato conservativo, dalla versatilità che la conformazione planimetrica del fabbricato offre a sviluppi futuri e dalle potenzialità legate allo strumento urbanistico, benché allo stato sia utilizzabile in regime di salvaguardia.

Il bene è stato pignorato per i 2/3 dell'intero, pertanto il valore della quota di bene pignorato è € (215 550,00 : 3) x 2= € 143 700.

12. APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO (LOTTO 2)

Il LOTTO 2 è costituito da n.3 appezzamenti di terreno di cui due fabbricabili per la quasi totalità della superficie. Il CTU ritiene che possano risultare abbastanza appetibili sul mercato.

Il bene è stato pignorato per i 2/3 dell'intero, pertanto il valore della quota di bene pignorato è € (56 650,00: 3) x 2= € 37 766,66.

9 BIS. REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA (LOTTO 1)

Il bene oggetto di pignoramento individuato come LOTTO 1, è intestato a persone fisiche con codice fiscale. Pertanto il regime impositivo segue lo stato di cui sopra.

9 BIS. REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA (LOTTO 2)

Il bene oggetto di pignoramento individuato come LOTTO 2, è intestato a persone fisiche con codice fiscale. Pertanto il regime impositivo segue lo stato di cui sopra.

Firenze, 20/01/2023

Il CTU

Arch. Sabrina Rossi



Sabrina Rossi