TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza

Procedimento 191/23 R.G.

procedente

***

esecutato

***

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

[EPURATA DAI DATI SENSIBILI PER LA PRIVACY]

C.T.U. DOTT. ARCH. ALESSANDRO CRUDELI
Via Piana, 16 - 50124 Firenze
Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

G.le Dott.ssa

Giovanna MAZZA

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Tribunale Ordinario di Firenze

^ ^ ^

Il giorno 11/10/23 la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Alessandro Crudeli, con studio in via Piana 16 a Firenze e iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 4620, quale consulente tecnico di ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare 191/23 RG promosso da *** nei confronti di ***. In data 12/10/23 ricevevo la nomina dalla competente Cancelleria e in data 17/10/23 accettavo l'incarico mediante deposito PCT. Oggi, visto il quesito posto, rimetto la seguente

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

organizzata come nel seguente

I N D I C E

PREMESSA 22

Avviso di inizio operazioni 22

Avviso di inizio operazioni 22

Beni pignorati 22

^ ^ ^

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI 22

1.1. Dati catastali 22

1.1.1. Dati catastali bene A 22

1.1.1.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene A

1.1.1.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene A

1.1.1.3. Dati catastali ex certificato notarile bene A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.1.1.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene A

1.1.1.5. In definitiva bene A

1.1.2. Dati catastali bene B 23

1.1.2.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene B

1.1.2.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene B

1.1.2.3. Dati catastali ex certificato notarile bene B

1.1.2.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene B

1.1.2.5. In definitiva bene B

1.1.3. Dati catastali bene C 24

1.1.3.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene C

1.1.3.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene C

1.1.3.3. Dati catastali ex certificato notarile bene C

1.1.3.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene C

1.1.3.5. In definitiva bene C

1.1.4. Dati catastali bene D 24

1.1.4.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene D

1.1.4.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene D

1.1.4.3. Dati catastali ex certificato notarile bene D

1.1.4.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene D

1.1.4.5. In definitiva bene D

1.1.5. Dati catastali bene E 25

1.1.5.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene E

1.1.5.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene E

1.1.5.3. Dati catastali ex certificato notarile bene E

1.1.5.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene E

1.1.5.5. In definitiva bene E

1.1.6. Dati catastali bene F 26

1.1.6.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene F

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.1.6.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene F

1.1.6.3. Dati catastali ex certificato notarile bene F

1.1.6.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene F

1.1.6.5. In definitiva bene F

1.1.7. Dati catastali bene G 26

1.1.7.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene G

1.1.7.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene G

1.1.7.3. Dati catastali ex certificato notarile bene G

1.1.7.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene G

1.1.7.5. In definitiva bene G

1.1.8. Dati catastali bene H 27

1.1.8.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene H

1.1.8.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene H

1.1.8.3. Dati catastali ex certificato notarile bene H

1.1.8.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene H

1.1.8.5. In definitiva bene H

1.1.9. Dati catastali bene I 28

1.1.9.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene I

1.1.9.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene I

1.1.9.3. Dati catastali ex certificato notarile bene I

1.1.9.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene I

1.1.9.5. In definitiva bene I

1.1.10. Dati catastali bene J 28

1.1.10.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene J

1.1.10.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene J

1.1.10.3. Dati catastali ex certificato notarile bene J

1.1.10.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene J

1.1.10.5. In definitiva bene J

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.2. Univoca individuazione dei beni 29

1.3. Planimetrie catastali 29

1.4. Rispondenza delle planimetrie catastali 30

1.4.1. Rispondenza della planimetria catastale del bene A 30

1.4.2. Rispondenza della planimetria catastale del bene B 30

1.4.3. Rispondenza della planimetria catastale del bene C 30

1.4.4. Rispondenza della planimetria catastale del bene D 30

1.4.5. Rispondenza della planimetria catastale del bene E 30

1.4.6. Rispondenza della planimetria catastale del bene F 30

1.4.7. Rispondenza della planimetria catastale del bene G 30

1.4.8. Rispondenza della planimetria catastale del bene H 30

1.4.9. Rispondenza della planimetria catastale del bene I 31

1.4.10. Rispondenza della planimetria catastale del bene J 31

1.5. Intestatari catastali e soggetto esecutato 31

^ ^ ^

2. CONVERSIONE SEQUESTRO EX ART 686 CPC 32

2.1. Estremi 32

2.2. Beni colpiti 32

^ ^ ^

3. ATTI DI PROVENIENZA 34

3.1. Atto di provenienza beni A, B, C, D, E, F 34

3.1.1. Ex certificato notarile in atti 34

3.1.2. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate 35

3.2. Atto di provenienza beni G, H, I, J 35

3.2.1. Ex certificato notarile in atti 35

3.2.2. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate 36

^ ^ ^

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI 36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.1. Sommaria descrizione del bene A 36

4.1.1. Posizione e caratteristiche generali bene A 36

4.1.2. Distribuzione bene A 36

4.1.3. Impianti bene A 37

4.1.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene A

4.1.3.2. Impianto del gas bene A

4.1.3.3. Impianto elettrico bene A

4.1.3.4. Impianto idrico bene A

4.1.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene A

4.1.4. Finiture bene A 37

4.1.4.1. Pavimenti bene A

4.1.4.2. Rivestimenti bene A

4.1.4.3. Infissi esterni bene A

4.1.4.4. Infissi interni bene A

4.1.6. Destinazione urbanistica bene A 38

4.1.6.1. Regolamento Urbanistico

4.1.6.2. Piano Operativo

4.2. Sommaria descrizione del bene B 38

4.2.1. Posizione e caratteristiche generali bene B 38

4.2.2. Distribuzione bene B 39

4.2.3. Impianti bene B 39

4.2.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene B

4.2.3.2. Impianto del gas bene B

4.2.3.3. Impianto elettrico bene B

4.2.3.4. Impianto idrico bene B

4.2.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene B

4.2.4. Finiture bene B 40

4.2.4.1. Pavimenti bene B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.2.4.2. Rivestimenti bene B

4.2.4.3. Infissi esterni bene B

4.2.4.4. Infissi interni bene B

4.2.6. Destinazione urbanistica bene B 40

4.2.6.1. Regolamento Urbanistico

4.2.6.2. Piano Operativo

4.3. Sommaria descrizione del bene C 40

4.3.1. Posizione e caratteristiche generali bene C 41

4.3.2. Distribuzione bene C 41

4.3.3. Impianti bene C 41

4.3.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene C

4.3.3.2. Impianto del gas bene C

4.3.3.3. Impianto elettrico bene C

4.3.3.4. Impianto idrico bene C

4.3.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene C

4.3.4. Finiture bene C 42

4.3.4.1. Pavimenti bene C

4.3.4.2. Rivestimenti bene C

4.3.4.3. Infissi esterni bene C

4.3.4.4. Infissi interni bene C

4.3.6. Destinazione urbanistica bene C 42

4.3.6.1. Regolamento Urbanistico

4.3.6.2. Piano Operativo

4.4. Sommaria descrizione del bene D 43

4.4.1. Posizione e caratteristiche generali bene D 43

4.4.2. Distribuzione bene D 43

4.4.3. Impianti bene D 43

4.4.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene D

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.4.3.2. Impianto del gas bene D

4.4.3.3. Impianto elettrico bene D

4.4.3.4. Impianto idrico bene D

4.4.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene D

4.4.4. Finiture bene D 44

4.4.4.1. Pavimenti bene D

4.4.4.2. Rivestimenti bene D

4.4.4.3. Infissi esterni bene D

4.4.4.4. Infissi interni bene D

4.4.6. Destinazione urbanistica bene D 44

4.4.6.1. Regolamento Urbanistico

4.4.6.2. Piano Operativo

4.5. Sommaria descrizione del bene E 45

4.5.1. Posizione e caratteristiche generali bene E 45

4.5.2. Frazionamento catastale bene E 45

4.5.2. Destinazione urbanistica bene E 45

4.5.6.1. Regolamento Urbanistico

4.5.6.2. Piano Operativo

4.6. Sommaria descrizione del bene F 46

4.6.1. Posizione e caratteristiche generali bene F 46

4.6.2. Distribuzione bene F 46

4.6.3. Impianti bene F 47

4.6.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene F

4.6.3.2. Impianto del gas bene F

4.6.3.3. Impianto elettrico bene F

4.6.3.4. Impianto idrico bene F

4.6.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene F

4.6.4. Finiture bene F 48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.6.4.1. Pavimenti bene F

4.6.4.2. Rivestimenti bene F

4.6.4.3. Infissi esterni bene F

4.6.4.4. Infissi interni bene F

4.6.6. Destinazione urbanistica bene F 48

4.6.6.1. Regolamento Urbanistico

4.6.6.2. Piano Operativo

4.7. Sommaria descrizione del bene G 49

4.7.1. Posizione e caratteristiche generali bene G 49

4.7.2. Distribuzione bene G 49

4.7.3. Impianti bene G 49

4.7.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene G

4.7.3.2. Impianto del gas bene G

4.7.3.3. Impianto elettrico bene G

4.7.3.4. Impianto idrico bene g

4.7.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene g

4.7.4. Finiture bene G 50

4.7.4.1. Pavimenti bene G

4.7.4.2. Rivestimenti bene G

4.7.4.3. Infissi esterni bene G

4.7.4.4. Infissi interni bene G

4.7.6. Destinazione urbanistica bene G 50

4.7.6.1. Regolamento Urbanistico

4.7.6.2. Piano Operativo

4.8. Sommaria descrizione del bene H 51

4.8.1. Posizione e caratteristiche generali bene H 51

4.8.2. Distribuzione bene H 51

4.8.3. Impianti bene H 51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.8.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene H

4.8.3.2. Impianto del gas bene H

4.8.3.3. Impianto elettrico bene H

4.8.3.4. Impianto idrico bene H

4.8.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene H

4.8.4. Finiture bene H 52

4.8.4.1. Pavimenti bene H

4.8.4.2. Rivestimenti bene H

4.8.4.3. Infissi esterni bene H

4.8.4.4. Infissi interni bene H

4.8.6. Destinazione urbanistica bene H 52

4.8.6.1. Regolamento Urbanistico

4.8.6.2. Piano Operativo

4.9. Sommaria descrizione del bene I 53

4.9.1. Posizione e caratteristiche generali bene I 53

4.9.2. Distribuzione bene I 53

4.9.3. Impianti bene I 54

4.9.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene I

4.9.3.2. Impianto del gas bene I

4.9.3.3. Impianto elettrico bene I

4.9.3.4. Impianto idrico bene I

4.9.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene I

4.9.4. Finiture bene I 54

4.9.4.1. Pavimenti bene I

4.9.4.2. Rivestimenti bene I

4.9.4.3. Infissi esterni bene I

4.9.4.4. Infissi interni bene I

4.9.6. Destinazione urbanistica bene I 55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.9.6.1. Regolamento Urbanistico

4.9.6.2. Piano Operativo

4.10. Sommaria descrizione del bene J 55

4.10.1. Posizione e caratteristiche generali bene J 55

4.10.2. Distribuzione bene J 55

4.10.3. Impianti bene J 56

4.10.3.1. Impianto di riscaldamento bene J

4.10.3.2. Impianto del gas bene J

4.10.3.3. Impianto elettrico bene J

4.10.3.4. Impianto idrico bene J

4.10.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene J

4.10.4. Finiture bene J 56

4.10.4.1. Pavimenti bene J

4.10.4.2. Rivestimenti bene J

4.10.4.3. Infissi esterni bene J

4.10.4.4. Infissi interni bene J

4.10.6. Destinazione urbanistica bene J 57

4.10.6.1. Regolamento Urbanistico

4.10.6.2. Piano Operativo

^ ^ ^

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI 57

Premessa sulla indagine presso l'Agenzia delle Entrate 57

5.1. Stato di possesso bene A 58

5.1.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene A 58

5.1.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene A 58

5.1.3. In definitiva bene A 58

5.2. Stato di possesso bene B 59

5.2.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene B 59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

5.2.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene B 59

5.2.3. In definitiva bene B 59

5.3. Stato di possesso bene C 59

5.3.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene C 59

5.3.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene C 59

5.3.3. In definitiva bene C 60

5.4. Stato di possesso bene D 60

5.4.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene D 60

5.4.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene D 60

5.4.3. In definitiva bene D 60

5.5. Stato di possesso bene E 61

5.5.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene E 61

5.5.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene E 61

5.5.3. In definitiva bene E 61

5.6. Stato di possesso bene F 61

5.6.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene F 61

5.6.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene F 61

5.6.3. In definitiva bene F 61

5.7. Stato di possesso bene G 61

5.7.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene G 61

5.7.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene G 62

5.7.3. In definitiva bene G 62

5.8. Stato di possesso bene H 62

5.8.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene H 62

5.8.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene H 62

5.8.3. In definitiva bene H 62

5.9. Stato di possesso bene I 63

5.9.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene I 63

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

5.9.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene I 63

5.9.4. In definitiva bene I 63

5.10. Stato di possesso bene J 63

5.10.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene J 63

5.10.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene J 64

5.10.3. In definitiva bene J 64

^ ^ ^

6. FORMALITA' CHE RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 64

6.1. Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni 64

6.2. Debiti per spese condominiali 64

6.3. Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, prelazioni 64

6.4. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale 64

6.5. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione 64

^ ^ ^

7. FORMALITA' CHE NON RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 64

7.1. Iscrizioni 65

7.1.1. Ipoteca legale sul bene A 65

7.2. Trascrizioni 65

7.2.1. Ordinanza di sequestro conservativo su tutti i beni (da A a J) 65

^ ^ ^

8. SPESE CONDOMINIALI 65

8.1. Spese condominiali bene A 65

8.2. Spese condominiali bene B 65

8.3. Spese condominiali bene C 66

8.4. Spese condominiali bene D 66

8.5. Spese condominiali bene E 67

8.6. Spese condominiali bene F 67

8.7. Spese condominiali bene G 68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

8.8. Spese condominiali bene H 69

8.9. Spese condominiali bene I 70

8.10. Spese condominiali bene J 71

^ ^ ^

9. REGOLARITA' URBANISITICO EDILIZIA CATASTALE 72

9.1. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene A 72

9.1.1. Titoli e pratiche edilizie bene A 72

9.1.1.1. VICO A CONCESSIONE 3423/1 DEL 11/03/03

9.1.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene A 72

9.1.3. Difformità urbanistico edilizie bene A 72

9.1.4. Difformità catastali bene A 72

9.2. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene B 73

9.2.1. Titoli e pratiche edilizie bene B 73

9.2.1.1. DIA 505/D/2019 DEL 18/03/10

9.2.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene B 73

9.2.3. Difformità urbanistico edilizie bene B 73

9.2.4. Difformità catastali bene B 73

9.3. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene C 73

9.3.1. Titoli e pratiche edilizie bene C 73

9.3.1.1. LE 5604 DEL 30/09/69

9.3.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene C 74

9.3.3. Difformità urbanistico edilizie bene C 74

9.3.4. Difformità catastali bene C 74

9.4. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene D 74

9.4.1. Titoli e pratiche edilizie bene D 74

9.4.1.1. LE 5604 DEL 30/09/69

9.4.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene D 74

9.4.3. Difformità urbanistico edilizie bene D 74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

9.4.4. Difformità catastali bene D 74

9.5. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene E 74

9.5.1. Titoli e pratiche edilizie bene E 75

9.5.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene E 75

9.5.3. Difformità urbanistico edilizie bene E 75

9.5.4. Difformità catastali bene E 75

9.6. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene F 75

9.6.1. Titoli e pratiche edilizie bene F 75

9.6.1.1. ACS 3484 DEL 17/01/11

9.6.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene F 75

9.6.3. Difformità urbanistico edilizie bene F 75

9.6.4. Difformità catastali bene F 75

9.7. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene G 76

9.7.1. Titoli e pratiche edilizie bene G 76

9.7.1.1. CON85 13748 DEL 30/04/86

9.7.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene G 76

9.7.3. Difformità urbanistico edilizie bene G 76

9.7.4. Difformità catastali bene G 76

9.8. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene H 76

9.8.1 Titoli e pratiche edilizie bene H 76

9.8.1.1. CON85 13748 DEL 30/04/86

9.8.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene H 76

9.8.3. Difformità urbanistico edilizie bene H 76

9.8.4. Difformità catastali bene H 77

9.9. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene I 77

9.9.1. Titoli e pratiche edilizie bene I 77

9.9.1.1. CON85 31137 DEL 30/09/86

9.9.1.2. LE 4647 DEL 22/09/67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

9.9.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene I 77

9.9.3. Difformità urbanistico edilizie bene I 77

9.9.4. Difformità catastali bene I 78

9.10. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene J 78

9.10.1. Titoli e pratiche edilizie bene J 78

9.10.1.1. CIL 44545 DEL 01/08/14

9.10.1.2. CON85 10227 DEL 29/03/86

9.10.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene J 79

9.10.3. Difformità urbanistico edilizie bene J 79

9.10.4. Difformità catastali bene J 79

^ ^ ^

10. STIMA DEL VALORE DEI BENI 79

10.1. Stima del bene A 79

10.1.1. Criteri di stima del bene A 79

10.1.2. Stima su base quotazioni OMI 80

10.1.2.1. PREZZO UNITARIO OMI ADOTTATO BENE A

10.1.2.2. SOL BENE A

10.1.2.3. STIMA OMI BENE A

10.1.3. Stima su base quotazioni IDM 80

10.1.3.1. PREZZO UNITARIO IDM ADOTTATO BENE A

10.1.3.2. SC BENE A

10.1.3.3. STIMA IDM BENE A

10.1.4. Valore bene A 81

10.1.5. Valore bene A considerato stato di possesso 81

10.1.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene A 81

10.1.6.1 VALORE QUOTA PIGNORATA BENE A

10.1.6.2 DIVISIBILITÀ BENE A

10.2. Stima del bene B 82

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.2.1. Criteri di stima del bene B 82

10.2.2. Stima su base quotazioni OMI 82

10.2.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene B

10.2.2.2. SOL bene B

11.2.2.3. Stima OMI bene B

10.2.3. Stima su base quotazioni IDM 83

10.2.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene B

10.2.3.2. SC bene B

10.2.3.3. Stima IDM bene B

10.2.4. Valore bene B 83

10.2.5. Valore bene B considerato stato di possesso 84

10.2.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene B 84

10.2.6.1 Valore quota pignorata bene B

10.2.6.2 Divisibilità bene B

10.3. Stima del bene C 84

10.3.1. Criteri di stima del bene C 84

10.3.2. Stima su base quotazioni OMI 85

10.3.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene C

10.3.2.2. SOL bene C

10.3.2.3. Stima OMI bene C

10.3.3. Stima su base quotazioni IDM 85

10.3.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene C

10.3.3.2. SC bene C

10.3.3.3. Stima IDM bene C

10.3.4. Valore bene C 86

10.3.5. Valore bene C considerato stato di possesso 86

10.3.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene C 86

10.3.6.1 Valore quota pignorata bene C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.3.6.2 Divisibilità bene C

10.4. Stima del bene D 87

10.4.1. Criteri di stima del bene D 87

10.4.2. Stima su base quotazioni OMI 87

10.4.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene D

10.4.2.2. SOL bene D

10.4.2.3. Stima OMI bene D

10.4.3. Stima su base quotazioni IDM 88

10.4.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene D

10.4.3.2. SC bene D

10.4.3.3. Stima IDM bene D

10.4.4. Valore bene D 88

10.4.5. Valore bene D considerato stato di possesso 88

10.4.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene D 88

10.4.6.1 Valore quota pignorata bene D

10.4.6.2 Divisibilità bene D

10.5. Stima del bene E 89

10.5.1. Criteri di stima del bene E 89

10.5.2. Stima su base VAM 89

10.5.2.1. VAM adottato bene E

10.5.2.2. Superficie bene E

10.5.2.3. Stima VAM bene E

10.5.3. Valore bene E 90

10.5.4. Valore bene E considerato stato di possesso 90

10.5.5. Valore quota pignorata e divisibilità del bene E 90

10.5.5.1 Valore quota pignorata bene E

10.5.5.2 Divisibilità bene E

10.5.6. Valore bene E QP lotto bene A 91

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.5.7. Valore bene E QP lotto bene F 91

10.6. Stima del bene F 91

10.6.1. Criteri di stima del bene F 91

10.6.2. Stima su base quotazioni OMI 91

10.6.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene F

10.6.2.2. SOL bene F

10.6.2.3. Stima OMI bene F

10.6.3. Stima su base quotazioni IDM 92

10.6.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene F

10.6.3.2. SC bene F

10.6.3.3. Stima IDM bene F

10.6.4. Valore bene F 93

10.6.5. Valore bene F considerato intervento di ripristino 93

10.6.5.1. Costo unitario intervento di ripristino

10.6.5.2. Valore bene F considerato intervento di ripristino

10.6.6. Valore bene F considerato stato di possesso 94

10.6.7. Valore quota pignorata e divisibilità del bene F 94

10.6.7.1 Valore quota pignorata bene F

10.6.7.2 Divisibilità bene F

10.7. Stima del bene G 94

10.7.1. Criteri di stima del bene G 94

10.7.2. Stima su base quotazioni OMI 95

10.7.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene G

10.7.2.2. SOL bene G

10.7.2.3. Stima OMI bene G

10.7.3. Stima su base quotazioni IDM 96

10.7.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene G

10.7.3.2. SC bene G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.7.3.3. Stima IDM bene G

10.7.4. Valore bene G 96

10.7.5. Valore bene G considerato stato di possesso 96

10.7.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene G 97

10.7.6.1 Valore quota pignorata bene G

10.7.6.2 Divisibilità bene G

10.8. Stima del bene H 97

10.8.1. Criteri di stima del bene H 97

10.8.2. Stima su base quotazioni OMI 97

10.8.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene H

10.8.2.2. SOL bene H

10.8.2.3. Stima OMI bene H

10.8.3. Stima su base quotazioni IDM 98

10.8.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene H

10.8.3.2. SC bene H

10.8.3.3. Stima IDM bene H

10.8.4. Valore bene H 99

10.8.5. Valore bene H considerato stato di possesso 99

10.8.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene H 99

10.8.6.1 Valore quota pignorata bene H

10.8.6.2 Divisibilità bene H

10.9. Stima del bene I 99

10.9.1. Criteri di stima del bene I 99

10.9.2. Stima su base quotazioni OMI 100

10.9.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene I

10.9.2.2. SOL bene I

10.9.2.3. Stima OMI bene I

10.9.3. Stima su base quotazioni IDM 101

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.9.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene I

10.9.3.2. SC bene I

10.9.3.3. Stima IDM bene I

10.9.4. Valore bene I 101

10.9.5. Valore bene I ex scarsa appetibilità di mercato 101

10.9.6. Valore bene I considerato stato di possesso 102

10.9.7. Valore quota pignorata e divisibilità del bene I 102

10.9.7.1 Valore quota pignorata bene I

10.9.7.2 Divisibilità bene I

10.10. Stima del bene J 102

10.10.1. Criteri di stima del bene J 102

10.10.2. Stima su base quotazioni OMI 103

10.10.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene J

10.10.2.2. SOL bene J

10.10.2.3. Stima OMI bene J

10.10.3. Stima su base quotazioni IDM 103

10.10.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene J

10.10.3.2. SC bene J

10.10.3.3. Stima IDM bene J

10.10.4. Valore bene J 104

10.10.5. Spese di regolarizzazione bene J 104

10.10.6. Valore bene J considerate spese di regolarizzazione 105

10.10.7. Valore bene J considerato stato di possesso 105

10.10.8. Valore quota pignorata e divisibilità del bene J 105

10.10.8.1 Valore quota pignorata bene J

10.10.8.2 Divisibilità bene J

^ ^ ^

11. FORMAZIONE DI LOTTI E PREZZI BASE D'ASTA 105

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

11.1. Lotto I 106

11.2. Lotto II 106

11.3. Lotto III 107

11.4. Lotto IV 107

11.5. Lotto V 107

11.6. Lotto VI 108

11.7. Lotto VII 108

11.8. Lotto VIII 108

^ ^ ^

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA 109

^ ^ ^

13. TABELLA RIEPILOGATIVA 109

^ ^ ^

14. ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL'ESECUTATO 109

^ ^ ^

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

PREMESSA

Avviso di inizio operazioni

Avviso di inizio operazioni

In data 01/03/24 inviavo avviso di inizio operazioni[1] con cronoprogramma degli accessi presso i beni pignorati.

- :: -

Beni pignorati

Il procedimento in epigrafe colpisce n. 10 beni censiti al catasto fabbricati del comune di Campi Bisenzio (FI), che nel prosieguo indicati come segue:

- bene A
- bene B
- bene C
- bene D
- bene E
- bene F
- bene G
- bene H
- bene I
- bene J

^ ^ ^

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1. Dati catastali

1.1.1. Dati catastali bene A

1.1.1.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene A

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 503

- : -

1.1.1.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene A

1. *Cfr. allegati 1, 2, 3*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 503

- : -

1.1.1.3. Dati catastali ex certificato notarile bene A

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 503

- : -

1.1.1.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene A

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 503[2]

- : -

1.1.1.5. In definitiva bene A

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.2. Dati catastali bene B

1.1.2.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene B

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 10, subalterno 2

- : -

1.1.2.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene B

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 10, subalterno 2

- : -

1.1.2.3. Dati catastali ex certificato notarile bene B

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 10, subalterno 2

- : -

1.1.2.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene B

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 10, subalterno 2[3]

- : -

2. *Cfr. allegati 4, 5.*
3. *Cfr. allegati 6, 7.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.1.2.5. In definitiva bene B

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.3. Dati catastali bene C

1.1.3.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene C

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 363, subalterno 3

- : -

1.1.3.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene C

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 363, subalterno 3

- : -

1.1.3.3. Dati catastali ex certificato notarile bene C

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 363, subalterno 3

- : -

1.1.3.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene C

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 363, subalterno 3[4]

- : -

1.1.3.5. In definitiva bene C

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.4. Dati catastali bene D

1.1.4.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene D

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 372, subalterno 2

- : -

4. *Cfr. allegati 8, 9*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.1.4.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene D

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 372, subalterno 2

- : -

1.1.4.3. Dati catastali ex certificato notarile bene D

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 372, subalterno 2

- : -

1.1.4.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene D

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 372, subalterno 2[5]

- : -

1.1.4.5. In definitiva bene D

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.5. Dati catastali bene E

1.1.5.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene E

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 505 (ex sub 1, 2)

- : -

1.1.5.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene E

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 505 (ex sub 1, 2)

- : -

1.1.5.3. Dati catastali ex certificato notarile bene E

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 505

- : -

1.1.5.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene E

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 505 (ex sub1)[6]

5. *Cfr. allegati 10, 11*
6. *Cfr. allegati 12, 13.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

1.1.5.5. In definitiva bene E

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano se non per l'indicazione dell'immobile di origine.

- :: -

1.1.6. Dati catastali bene F

1.1.6.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene F

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 504 (ex sub 1, 2)

- : -

1.1.6.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene F

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 609, subalterno 504 (ex sub 1, 2)

- : -

1.1.6.3. Dati catastali ex certificato notarile bene F

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 604, subalterno 504

- : -

1.1.6.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene F

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, particella 604, subalterno 504 (ex sub 1)[7]

- : -

1.1.6.5. In definitiva bene F

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano se non per l'indicazione dell'immobile di origine.

- :: -

1.1.7. Dati catastali bene G

1.1.7.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene G

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 9

7. *Cfr. allegati 14, 15, 16.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

1.1.7.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene G

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 9

- : -

1.1.7.3. Dati catastali ex certificato notarile bene G

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 9

- : -

1.1.7.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene G

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 9[8]

- : -

1.1.7.5. In definitiva bene G

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.8. Dati catastali bene H

1.1.8.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene H

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 10

- : -

1.1.8.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene H

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 10

- : -

1.1.8.3. Dati catastali ex certificato notarile bene H

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 10

- : -

1.1.8.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene H

8. *Cfr. allegati 17, 18.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 638, subalterno 10[9]

- : -

1.1.8.5. In definitiva bene H

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.9. Dati catastali bene I

1.1.9.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene I

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 678, subalterno 31

- : -

1.1.9.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene I

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 678, subalterno 31

- : -

1.1.9.3. Dati catastali ex certificato notarile bene I

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 678, subalterno 31

- : -

1.1.9.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene I

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 20, particella 678, subalterno 31[10]

- : -

1.1.9.5. In definitiva bene I

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.1.10. Dati catastali bene J

9. *Cfr. allegati 19, 20.*
10. *Cfr. allegati 21, 22.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.1.10.1. Dati catastali ex conversione sequestro conservativo bene J

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 21, particella 420, subalterno 11

- : -

1.1.10.2. Dati catastali ex trascrizione sequestro conservativo bene J

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 21, particella 420, subalterno 11

- : -

1.1.10.3. Dati catastali ex certificato notarile bene J

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 21, particella 420, subalterno 11

- : -

1.1.10.4. Dati catastali ex visura esperita nelle operazioni bene J

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 21, particella 420, subalterno 11[11]

- : -

1.1.10.5. In definitiva bene J

I dati catastali ex conversione sequestro conservativo, ex trascrizione sequestro conservativo, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.2. Univoca individuazione dei beni

Gli estremi catastali sopra riportati consentono l'univoca individuazione dei beni pignorati.

- :: -

1.3. Planimetrie catastali

Si allegano le planimetrie catastali dei beni pignorati[12] salvo la planimetria del bene E (ente urbano) che sul sito della Agenzia delle Entrate risulta non rilasciabile - non trovata.

- :: -

11. *Cfr. allegati 23, 24.*

12. *Cfr. allegati da 25 a 34*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

1.4. Rispondenza delle planimetrie catastali

1.4.1. Rispondenza della planimetria catastale del bene A

La planimetria catastale del bene A risponde allo stato di fatto.

- : -

1.4.2. Rispondenza della planimetria catastale del bene B

La planimetria catastale del bene B recante data 30/12/39 non risponde allo stato di fatto, in quanto al piano terreno non compare il cucinotto e al piano primo il wc risulta più ampio di quello esistente. Inoltre l'altezza dei vani è indicata essere pari a 3.00 ml sia al piano terreno che al piano primo mentre nello stato di fatto tali altezze sono inferiori.

- : -

1.4.3. Rispondenza della planimetria catastale del bene C

La planimetria catastale del bene C risponde allo stato di fatto.

- : -

1.4.4. Rispondenza della planimetria catastale del bene D

La planimetria catastale del bene D risponde allo stato di fatto

- : -

1.4.5. Rispondenza della planimetria catastale del bene E

***

- : -

1.4.6. Rispondenza della planimetria catastale del bene F

La planimetria catastale del bene F risponde allo stato di fatto

- : -

1.4.7. Rispondenza della planimetria catastale del bene G

La planimetria catastale del bene G risponde allo stato di fatto, salvo non rappresentare la terrazza di cucina pranzo nella sua interezza.

- : -

1.4.8. Rispondenza della planimetria catastale del bene H

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

La planimetria catastale del bene H risponde allo stato di fatto.

- : -

1.4.9. Rispondenza della planimetria catastale del bene I

La planimetria catastale del bene I risponde allo stato di fatto.

- : -

1.4.10. Rispondenza della planimetria catastale del bene J

La planimetria catastale del bene J risponde allo stato di fatto, salvo riportare una finestra al posto della porta di accesso al lato ovest della terrazza.

- :: -

1.5. Intestatari catastali e soggetto esecutato

Ex visure esperite nel corso delle operazioni e allegate alla presente relazione, intestatari catastali di

- bene A
- bene B
- bene C
- bene D
- bene E
- bene F
- bene G
- bene H
- bene I
- bene J

risultano essere:

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

^ ^ ^

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

2. CONVERSIONE SEQUESTRO EX ART 686 CPC

2.1. Estremi

In atti risulta Nota di accompagnamento Conversione di sequestro ex art 686 cpc a firma Avv. *** recante data 03/07/23 coi seguenti allegati.

1. Copia ordinanza sequestro del 9/12/2020 e copia provvedimento di correzione di errore materiale del 22/12/2020;
2. Copia nota di trascrizione sequestro eseguita a Firenze il 08/01/2021 ai nn. 502/366;
3. Copia attestata conforme all'originale ai sensi di legge, della sentenza n. 2595/2023 del 5-29/5/2023, del Tribunale di Palermo, Sezione V Civile Specializzata in Materia di Impresa, nome file: "22351846s.pdf";
4. PEC comunicazione sentenza n. 2595/2023 del 5-29/5/2023, del Tribunale di Palermo, Sezione V Civile Specializzata in Materia di Impresa;
5. Copia provv. di autorizzazione del GD e di attestazione insufficienza di fondi del 07/06/2023.

- :: -

2.2. Beni colpiti

La conversione di sequestro ex art 686 cpc colpisce la quota di 1/2 del diritto di proprietà di tutti i beni in questione che risulta intestata rispettivamente a:

Bene A

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene B

ESECUTATO

proprietà ½

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

proprietà ½

Bene C

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene D

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene E

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene F

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene G

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene H

ESECUTATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene I

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

Bene J

ESECUTATO

proprietà ½

***

proprietà ½

^ ^ ^

3. ATTI DI PROVENIENZA

3.1. Atto di provenienza beni A, B, C, D, E, F

3.1.1. Ex certificato notarile in atti

Ex certificato notarile in atti la quota di ½ del diritto di proprietà sui seguenti beni:

- bene A
- bene B
- bene C
- bene D
- bene E
- bene F

risulta essere pervenuta all'esecutato:

- in ragione di 1/2 indiviso per successione legittima alla madre *** nata a Campi Bisenzio (Firenze) il 9 aprile 1929 e deceduta il 5 ottobre 2010 (dichiarazione di successione n. 1590, volume 9990 del 4 ottobre 2011, ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

registro di Firenze, trascritta a Firenze il 23 gennaio 2012 ai nn. 2566/1894 e trascritta a Pisa il 27 dicembre 2011 ai nn. 22290/14414);

- l'eredità è stata accettata tacitamente giusta accettazione tacita di eredità trascritta a Firenze il giorno 1 dicembre 2015 ai nn. 46921/35093.

- : -

3.1.2. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

In data 10/10/23 mi rivolgevo a mezzo PEC alla Agenzia delle entrate chiedendo copia della succitata denuncia di successione, che ottenevo in data 20/11/23[13].

- ::: -

3.2. Atto di provenienza beni G, H, I, J

3.2.1. Ex certificato notarile in atti

Ex certificato notarile in atti la quota di ½ del diritto di proprietà sui seguenti beni:

- bene G
- bene H
- bene I
- bene J

risulta essere pervenuta all'esecutato:

- in ragione di 1/2 indiviso in nuda proprietà per successione al padre *** nato a Campi Bisenzio (Firenze) il 3 maggio 1918 e deceduto il 20 luglio 2010 (dichiarazione di successione nn. 1267, volume 9990 del 15 luglio 2011, ufficio registro Firenze, trascritta a Firenze il 16 luglio 2018 ai nn. 30005/21440 e trascritta a Modena il 18 luglio 2018 ai nn 20566/14024) apertasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio *** di Prato in data 8 marzo 2011;
- successivamente in piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto in morte della madre *** deceduta il 5 ottobre 2010;
- l'eredità è stata accettata tacitamente giusta accettazione tacita di eredita

13. *Cfr. allegati da 35 a 48.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

trascritta a Firenze il giorno 6 marzo 2013 ai nn. 6807/5072.

- :: -

3.2.2. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

In data 10/10/23 mi rivolgevo a mezzo PEC alla Agenzia delle entrate chiedendo copia della succitata denuncia di successione, che ottenevo in data 20/11/23[14].

^ ^ ^

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.1. Sommaria descrizione del bene A

4.1.1. Posizione e caratteristiche generali bene A

Situato in via Baracca 1/A, trattasi di porzione di villetta su n. 3 piani dotata di resede esclusivo e avente superficie catastale totale pari a 288 mq[15].

- : -

4.1.2. Distribuzione bene A

Al piano terreno trovano posto:

- ingresso;
- soggiorno;
- lavanderia;
- bagno;
- pranzo;
- cucina;
- taverna.

Al piano primo trovano posto:

- camera A;
- bagno A
- camera B;
- camera C;

14. *Cfr. allegati da 49 a 62.*
15. *Cfr. allegati da 63 a 81*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- camera D;
- bagno B;
- guardaroba.

Al piano secondo trova posto:

- mansarda.

- :: -

4.1.3. Impianti bene A

4.1.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene A

Autonomo, con caldaia a gas e terminali a radiatori

- : -

4.1.3.2. Impianto del gas bene A

Autonomo, collegato alla pubblica rete

- : -

4.1.3.3. Impianto elettrico bene A

Autonomo, collegato alla pubblica rete

- : -

4.1.3.4. Impianto idrico bene A

Autonomo, collegato alla pubblica rete

- : -

4.1.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene A

Dotato di sistema di trattamento primario e collegato alla pubblica fognatura

- :: -

4.1.4. Finiture bene A

4.1.4.1. Pavimenti bene A

Per lo più in:

- pietra al piano terreno,
- listoni di parquet a correre al piano primo e al piano secondo.

- : -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.1.4.2. Rivestimenti bene A

In ceramica

- : -

4.1.4.3. Infissi esterni bene A

In legno con vetro camera e persiane

- : -

4.1.4.4. Infissi interni bene A

In legno

- ::: -

4.1.6. Destinazione urbanistica bene A

4.1.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[16]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.1.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B2 – tessuti pianificati – art 47

- ::: -

4.2. Sommaria descrizione del bene B

4.2.1. Posizione e caratteristiche generali bene B

Situato in via della Torricella 151, trattasi di piccolo appartamento di civile abitazione su n. 2 piani serviti da scala interna, avente superficie catastale totale

16. *Cfr. allegati 82, 83.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

pari a 47 mq[17].

- :: -

4.2.2. Distribuzione bene B

Al piano terreno trovano posto:

- soggiorno pranzo;
- cucinotto

al piano primo trovano posto:

- camera;
- wc.

- :: -

4.2.3. Impianti bene B

4.2.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene B

Impianto di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) autonomo servito da caldaia a gas con terminali a radiatore.

- : -

4.2.3.2. Impianto del gas bene B

Autonomo collegato alla pubblica rete.

- : -

4.2.3.3. Impianto elettrico bene B

Autonomo collegato alla pubblica rete.

- : -

4.2.3.4. Impianto idrico bene B

Autonomo collegato alla pubblica rete.

- : -

4.2.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene B

Provvisto di sistema di smaltimento primario e collegato alla pubblica fognatura.

- :: -

17. *Cfr. allegati da 84 a 90.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.2.4. Finiture bene B

4.2.4.1. Pavimenti bene B

In mattonelle di vario tipo in verosimilmente in monocottura e non.

- : -

4.2.4.2. Rivestimenti bene B

In mattonelle di vario tipo.

- : -

4.2.4.3. Infissi esterni bene B

In legno.

- : -

4.2.4.4. Infissi interni bene B

In legno.

- ::: -

4.2.6. Destinazione urbanistica bene B

4.2.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[18]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.2.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954 – art. 35

- ::: -

4.3. Sommaria descrizione del bene C

18. *Cfr. allegati 91, 92.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.3.1. Posizione e caratteristiche generali bene C

Situato in via dei Mille 1 trattasi di appartamento di civile abitazione situato al piano primo di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 81 mq[19].

- : -

4.3.2. Distribuzione bene C

Al piano primo trovano posto:

- ingresso;
- pranzo;
- balcone pranzo;
- cucinotto;
- ripostiglio;
- bagno;
- camera;
- soggiorno;
- balcone soggiorno.

- :: -

4.3.3. Impianti bene C

4.3.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene C

Impianto di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) autonomo servito da caldaia a gas con terminali a radiatore.

- : -

4.3.3.2. Impianto del gas bene C

Collegato alla pubblica rete

- : -

4.3.3.3. Impianto elettrico bene C

Collegato alla pubblica rete

- : -

19. *Cfr. allegati da 93 a 104.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.3.3.4. Impianto idrico bene C

Autonomo collegato alla pubblica rete

- : -

4.3.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene C

Collegato alla pubblica fognatura

- :: -

4.3.4. Finiture bene C

4.3.4.1. Pavimenti bene C

Per lo più in scaglie di marmo di diversi tipi e pezzature.

- : -

4.3.4.2. Rivestimenti bene C

Verosimilmente in monocottura

- : -

4.3.4.3. Infissi esterni bene C

In legno.

Portafinestra cucina, finestra cucina, portafinestra soggiorno dotati anche di contro infisso in alluminio anodizzato.

- : -

4.3.4.4. Infissi interni bene C

In legno.

- ::: -

4.3.6. Destinazione urbanistica bene C

4.3.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[20]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

20. *Cfr. allegati 105, 106.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

4.3.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B3 – tessuti da consolidare e riqualificare – art 48

- ::: -

4.4. Sommaria descrizione del bene D

4.4.1. Posizione e caratteristiche generali bene D

Situato in via dei Mille 1 trattasi di rimessa situata al piano terreno di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 16,00 mq[21].

- : -

4.4.2. Distribuzione bene D

Al piano terreno trova posto:

- locale rimessa.

- :: -

4.4.3. Impianti bene D

4.4.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene D

Assente

- : -

4.4.3.2. Impianto del gas bene D

Assente

- : -

4.4.3.3. Impianto elettrico bene D

Presente verosimilmente collegato al contatore condominiale

- : -

4.4.3.4. Impianto idrico bene D

21. *Cfr. allegati da 107 a 110.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

Assente

- : -

4.4.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene D

Assente

- :: -

4.4.4. Finiture bene D

4.4.4.1. Pavimenti bene D

In cemento rullato

- : -

4.4.4.2. Rivestimenti bene D

Assenti

- : -

4.4.4.3. Infissi esterni bene D

In metallo

- : -

4.4.4.4. Infissi interni bene D

Assenti

- ::: -

4.4.6. Destinazione urbanistica bene D

4.4.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[22]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.4.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138

22. *Cfr. allegati 111, 112.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B3 – tessuti da consolidare e riqualificare – art 48

- ::: -

4.5. Sommaria descrizione del bene E

4.5.1. Posizione e caratteristiche generali bene E

Situato in via Carraia 72 trattasi di area urbana a verde con pianta irregolare, situata fra il bene A e il bene F e in loro adiacenza, avente superficie catastale totale pari a 1.200,00 mq[23].

- :: -

4.5.2. Frazionamento catastale bene E

Si prevede la assegnazione di una quota parte di superficie pari a 845 mq al lotto di cui fa parte il bene A e della restante quota parte di superficie pari a 355 mq al lotto di cui fa parte il bene F. A seguito di parere positivo da parte dello scrivente, il comproprietario non esecutato ha provveduto al frazionamento catastale del bene E al fine di rendere possibile tale assegnazione. Detto frazionamento ha dunque comportato[24]:

- soppressione CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, part 609, sub 505
  1.200,00 mq
- costituzione CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, part 609, sub 506
  845,00 mq
- costituzione CF Campi Bisenzio (FI), foglio 32, part 609, sub 507
  355,00 mq

- :: -

4.5.2. Destinazione urbanistica bene E

4.5.6.1. Regolamento Urbanistico

23. *Cfr. allegati da 113 a 116.*
24. *Cfr. allegati da 117 a 126.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[25]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.5.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B2 – tessuti pianificati – art 47

- ::: -

4.6. Sommaria descrizione del bene F

4.6.1. Posizione e caratteristiche generali bene F

Situato in via Carraia 72 trattasi di villetta su n. 3 piani, dotata di resede esclusivo, avente superficie catastale totale pari a 364,00 mq, in cattive condizioni di manutenzione e bisognosa di rilevante intervento di ripristino[26].

- :: -

4.6.2. Distribuzione bene F

Al piano terreno trovano posto:

- ingresso
- disimpegno
- soggiorno
- soggiorno pranzo
- cucina
- sala
- bagno

25. *Cfr. allegati 127, 128.*
26. *Cfr. allegati da 129 a 147*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- tinello
- ripostiglio

Al piano primo trovano posto:

- camera A
- camera B
- camera C
- disimpegno
- bagno
- sottotetto A
- sottotetto B

Al piano secondo trovano posto:

- camera
- sottotetto

- :: -

4.6.3. Impianti bene F

4.6.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene F

Originariamente dotato di caldaia a gas e terminali in radiatori, attualmente in disuso. Impianto ACS servito da boiler elettrico, in disuso.

- : -

4.6.3.2. Impianto del gas bene F

Collegato alla pubblica rete, in disuso.

- : -

4.6.3.3. Impianto elettrico bene F

Collegato alla pubblica rete, in disuso.

- : -

4.6.3.4. Impianto idrico bene F

Collegato alla pubblica rete, in disuso.

- : -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.6.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene F

Dotato di sistema di trattamento primario e collegato alla pubblica fognatura

- :: -

4.6.4. Finiture bene F

4.6.4.1. Pavimenti bene F

In materiali vari quali cotto e graniglia.

- : -

4.6.4.2. Rivestimenti bene F

In ceramica

- : -

4.6.4.3. Infissi esterni bene F

In legno con tapparelle o persiane

- : -

4.6.4.4. Infissi interni bene F

In legno

- ::: -

4.6.6. Destinazione urbanistica bene F

4.6.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[27]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.6.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

27. *Cfr. allegati 148, 149.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- zone B2 – tessuti pianificati – art 47

- ::: -

4.7. Sommaria descrizione del bene G

4.7.1. Posizione e caratteristiche generali bene G

Situato in via Tevere 88, trattasi di appartamento di civile abitazione al primo piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 74,00 mq[28].

- :: -

4.7.2. Distribuzione bene G

Al piano primo trovano posto

- corridoio
- cucina pranzo
- terrazza cucina pranzo
- soggiorno
- ripostiglio
- bagno
- camera

- :: -

4.7.3. Impianti bene G

4.7.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene G

Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali a radiatore. Impianto di produzione ACS (acqua calda sanitaria) servito da boiler elettrico.

- : -

4.7.3.2. Impianto del gas bene G

Collegato alla pubblica rete.

- : -

4.7.3.3. Impianto elettrico bene G

Collegato alla pubblica rete.

28. *Cfr. allegati da 150 a 159.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

4.7.3.4. Impianto idrico bene G

Collegato alla pubblica rete

- : -

4.7.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene G

Collegato alla pubblica fognatura.

- :: -

4.7.4. Finiture bene G

4.7.4.1. Pavimenti bene G

In mattonelle di varia pezzatura, colori e materiali.

- : -

4.7.4.2. Rivestimenti bene G

In mattonelle di varia pezzatura.

- : -

4.7.4.3. Infissi esterni bene G

In legno con tapparelle avvolgibili.

- : -

4.7.4.4. Infissi interni bene G

In legno

- ::: -

4.7.6. Destinazione urbanistica bene G

4.7.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[29]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

29. *Cfr. allegati 160, 161.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.7.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B1 – tessuti consolidati – art 46

- ::: -

4.8. Sommaria descrizione del bene H

4.8.1. Posizione e caratteristiche generali bene H

Situato in via Tevere 88, trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 93,00 mq[30].

- : -

4.8.2. Distribuzione bene H

Al piano primo trovano posto:

- corridoio
- soggiorno
- cucina pranzo
- balcone cucina pranzo
- bagno
- ripostiglio
- camera A
- balcone camera A
- camera B

- :: -

4.8.3. Impianti bene H

4.8.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene H

Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali a radiatore. Impianto di produzione ACS (acqua calda sanitaria) servito da boiler elettrico.

30. *Cfr. allegati da 162 a 172*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

4.8.3.2. Impianto del gas bene H

Assente.

- : -

4.8.3.3. Impianto elettrico bene H

Collegato alla pubblica rete.

- : -

4.8.3.4. Impianto idrico bene H

Collegato alla pubblica rete.

- : -

4.8.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene H

Collegato alla pubblica fognatura.

- :: -

4.8.4. Finiture bene H

4.8.4.1. Pavimenti bene H

In mattonelle di varie pezzature, materiali e colori.

- : -

4.8.4.2. Rivestimenti bene H

In mattonelle di varie pezzature, materiali e colori

- : -

4.8.4.3. Infissi esterni bene H

In legno con avvolgibili.

- : -

4.8.4.4. Infissi interni bene H

In legno.

- ::: -

4.8.6. Destinazione urbanistica bene H

4.8.6.1. Regolamento Urbanistico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[31]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.8.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B1 – tessuti consolidati – art 46

- ::: -

4.9. Sommaria descrizione del bene I

4.9.1. Posizione e caratteristiche generali bene I

Situato in via Po 69 trattasi di appartamento di civile abitazione al quarto piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 97,00 mq[32].

- : -

4.9.2. Distribuzione bene I

Al quarto piano trovano posto:

- ingresso
- corridoio
- pranzo
- balcone pranzo
- cucina
- camera A
- camera B
- bagno

31. *Cfr. allegati 173, 174.*
32. *Cfr. allegati da 175 a 185.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- ripostiglio

- :: -

4.9.3. Impianti bene I

4.9.3.1. Impianto di riscaldamento e ACS bene I

Centralizzato con terminali a radiatore. ACS (acqua calda sanitaria) prodotta da boiler elettrico.

- : -

4.9.3.2. Impianto del gas bene I

Assente. Il piano cottura della cucina è servito da bombola del gas.

- : -

4.9.3.3. Impianto elettrico bene I

Collegato alla pubblica rete

- : -

4.9.3.4. Impianto idrico bene I

Collegato alla pubblica rete

- : -

4.9.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene I

Collegato alla pubblica fognatura

- :: -

4.9.4. Finiture bene I

4.9.4.1. Pavimenti bene I

Per lo più in mosaico di diversi colori e pezzature.

- : -

4.9.4.2. Rivestimenti bene I

In mattonelle verosimilmente di monocottura.

- : -

4.9.4.3. Infissi esterni bene I

In legno con avvolgibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

4.9.4.4. Infissi interni bene I

In legno.

- ::: -

4.9.6. Destinazione urbanistica bene I

4.9.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[33]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.9.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B1 – tessuti consolidati – art 46

- ::: -

4.10. Sommaria descrizione del bene J

4.10.1. Posizione e caratteristiche generali bene J

Situato in Enrico Fermi 45 trattasi di ufficio privato situato al quarto piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 28 mq[34].

- :: -

4.10.2. Distribuzione bene J

Al quarto piano trovano posto

- ufficio
- bagno

33. *Cfr. allegati 186, 187.*
34. *Cfr. allegati da 188 a 194.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- terrazza

- :: -

4.10.3. Impianti bene J

4.10.3.1. Impianto di riscaldamento bene J

Autonomo con caldaia a gas e terminali a radiatore.

- : -

4.10.3.2. Impianto del gas bene J

Collegato alla pubblica rete.

- : -

4.10.3.3. Impianto elettrico bene J

Collegato alla pubblica rete

- : -

4.10.3.4. Impianto idrico bene J

Collegato alla pubblica rete

- : -

4.10.3.5. Impianto smaltimento reflui domestici bene J

Collegato alla pubblica fognatura

- :: -

4.10.4. Finiture bene J

4.10.4.1. Pavimenti bene J

In simil parquet e mattonelle in monocottura

- : -

4.10.4.2. Rivestimenti bene J

In mattonelle monocottura

- : -

4.10.4.3. Infissi esterni bene J

In vari materiali (legno, metallo, pvc).

- : -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

4.10.4.4. Infissi interni bene J

Legno

- ::: -

4.10.6. Destinazione urbanistica bene J

4.10.6.1. Regolamento Urbanistico

Ex allegato estratto reperito sul sito web del comune di Campi Bisenzio, il RU (Regolamento Urbanistico) comunale classifica il bene oggetto di pignoramento come segue[35]:

- zone residenziali da consolidare (zone B) – art 116

- : -

4.10.6.2. Piano Operativo

Si è peraltro in regime di salvaguardia giacché con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17/06/24 è stato adottato il Piano Operativo, che classifica il bene oggetto di pignoramento come segue:

- zone B1 – tessuti consolidati – art 46

^ ^ ^

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Premessa sulla indagine presso l'Agenzia delle Entrate

In data 19/10/23 mi rivolgevo a mezzo PEC alla Agenzia delle Entrate chiedendo di verificare la presenza di eventuali atti di locazione registrati dei beni pignorati[36]. In data 10/01/24 l'Agenzia mi rispondeva facendo presente che[37]:

in relazione alla Sua richiesta, si precisa che il sistema non consente la ricerca di contratti a partire dai dati catastali; a titolo non esaustivo si rappresenta ad ogni modo la circostanza che, dalle ricerche effettuate, risultano in essere i seguenti contratti, di cui si allega copia:

35. *Cfr. allegati 195, 196.*
36. *Cfr. allegati 197.*
37. *Cfr. allegati 198*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- *contratto di locazione n. 232/3T/2022, registrato presso l'Ufficio di Firenze, avente ad oggetto l'immobile ubicato a Campi Bisenzio, foglio 20, particella 678, subalterno 31;* [bene I]
- *contratto di locazione n. 5755/3T/2023 registrato presso l'Ufficio di Firenze, avente ad oggetto l'immobile ubicato a Campi Bisenzio, foglio 33, particella 10, subalterno 2.* [bene B]

In data 05/03/24, evidenziando di avere fornito, oltre ai dati catastali, via e numero civico di tutti gli immobili di riferimento, nonché nome, cognome e codice fiscale dei loro proprietari, sollecitavo a mezzo PEC[38] la Agenzia delle entrate ad inviarmi copia di tutti gli eventuali ulteriori atti di locazione (e/o di comodato) inerenti gli immobili in questione, in corso di validità e registrati presso l'Agenzia delle Entrate; in caso di esito negativo, ad inviarmi la dichiarazione che non risultano ulteriori atti di locazione (e/o di comodato) inerenti gli immobili in questione, in corso di validità e registrati presso l'Agenzia delle Entrate. A tale mio sollecito la Agenzia delle Entrate non rispondeva.

- ::: -

5.1. Stato di possesso bene A

5.1.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene A

Cfr. premessa

- : -

5.1.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene A

Nel corso delle operazioni il bene A è risultato in possesso del comproprietario non esecutato.

- :: -

5.1.3. In definitiva bene A

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., si considera il bene A libero

38. *Cfr. allegati 199.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- ::: -

5.2. Stato di possesso bene B

5.2.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene B

Presso la Agenzia delle Entrate il bene B risulta locato in forza di contratto di locazione 5755/3T/2023

- : -

5.2.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene B

Nel corso delle operazioni il bene B è risultato in possesso del locatario in forza di[39]:

- contratto di locazione 5755/3T/2023;
- registrato il 03/03/23;
- data di stipula 28/02/23;
- durata dal 01/03/23 al 28/02/27.

- : -

5.2.3. In definitiva bene B

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., essendo stata trascritta L'Ordinanza di sequestro conservativo in data 08/01/21 si ritiene il contratto di locazione del bene B non opponibile e, di conseguenza, si considera il bene B libero.

- ::: -

5.3. Stato di possesso bene C

5.3.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene C

Cfr. premessa

- : -

5.3.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene C

Nel corso delle operazioni il bene C è risultato in possesso del locatario in forza di[40]

- contratto di locazione 15959/37/2019;

39. *Cfr. allegati da 200 a 203.*

40. *Cfr. allegati da 204 a 208.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- registrato il 18/07/19;
- data di stipula 07/07/19;
- durata dal 01/07/19 al 30/06/23 con rinnovo automatico per eguale periodo.

- :: -

5.3.3. In definitiva bene C

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., essendo stata trascritta l'Ordinanza di sequestro conservativo in data 08/01/21 si ritiene il contratto di locazione del bene C opponibile e, di conseguenza, si considera il bene C occupato.

- ::: -

5.4. Stato di possesso bene D

5.4.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene D

Cfr. premessa

- : -

5.4.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene D

Nel corso delle operazioni il bene C è risultato in possesso di locatario in forza di[41]

- contratto di locazione 15959/37/2019;
- registrato il 18/07/19;
- data di stipula 07/07/19;
- durata dal 01/07/19 al 30/06/23 con rinnovo automatico per eguale periodo.

- :: -

5.4.3. In definitiva bene D

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., essendo stata trascritta l'Ordinanza di sequestro conservativo in data 08/01/21, si ritiene il contratto di locazione del bene C opponibile e, di conseguenza, si considera il bene D occupato.

- ::: -

41. *Cfr. allegati da 209 a 213.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

5.5. Stato di possesso bene E

5.5.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene E

Cfr. premessa

- :: -

5.5.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene E

Nel corso delle operazioni il bene E è risultato in possesso del comproprietario non esecutato

- :: -

5.5.3. In definitiva bene E

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., si considera il bene E libero.

- ::: -

5.6. Stato di possesso bene F

5.6.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene F

Cfr. premessa.

- : -

5.6.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene F

Nel corso delle operazioni il bene F è risultato in possesso del comproprietario non esecutato il quale dichiara che il bene F è disabitato e che, peraltro, l'esecutato è ivi residente.

- :: -

5.6.3. In definitiva bene F

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., si considera il bene F libero

- ::: -

5.7. Stato di possesso bene G

5.7.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene G

Cfr. premessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

5.7.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene G

Nel corso delle operazioni il bene G è risultato in possesso di locatario in forza di[42]:

- contratto di locazione n. 006387- serie 3T;
- registrato in data 21/09/15;
- data di stipula 21/09/15;
- durata dal 01/10/15 al 30/09/18 e successivi rinnovi.

- :: -

5.7.3. In definitiva bene G

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., essendo stata trascritta l'Ordinanza di sequestro conservativo in data 08/01/21 si ritiene il contratto di locazione del bene G opponibile e, di conseguenza, si considera il bene G occupato.

- ::: -

5.8. Stato di possesso bene H

5.8.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene H

Cfr. premessa.

- : -

5.8.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene H

Nel corso delle operazioni il bene H è risultato in possesso di locatario in forza di[43]:

- contratto di locazione n. 4740- serie 3T;
- registrato in data 23/02/18;
- data di stipula 20/02/18;
- durata dal 20/02/18 al 19/02/21 e successivi rinnovi.

- :: -

5.8.3. In definitiva bene H

42. *Cfr. allegati da 214 a 225.*
43. *Cfr. allegati da 226 a 233.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., essendo stata trascritta l'Ordinanza di sequestro conservativo in data 08/01/21 si ritiene il contratto di locazione del bene H opponibile e, di conseguenza, si considera il bene H occupato.

- ::: -

5.9. Stato di possesso bene I

5.9.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene I

Presso la Agenzia delle Entrate il bene I risulta locato in forza di contratto di locazione 232/3T/2022

- : -

5.9.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene I

Nel corso delle operazioni il bene I è risultato in possesso di locatario in forza di[44]:

- contratto di locazione n. 232 serie 3T
- registrato in data 05/01/22
- data di stipula 10/12/21
- data inizio locazione 12/12/21
- data fine locazione 14/12/24

- :: -

5.9.4. In definitiva bene I

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I., essendo stata trascritta l'Ordinanza di sequestro conservativo in data 08/01/21 si ritiene il contratto di locazione del bene I non opponibile e, di conseguenza, si considera il bene I libero.

- ::: -

5.10. Stato di possesso bene J

5.10.1. Indagine presso Agenzia delle Entrate bene J

Cfr. premessa

44. *Cfr. allegati da 234 a 238.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

5.10.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni bene J

Nel corso delle operazioni il bene J è risultato in possesso dell'esecutato

- :: -

5.10.3. In definitiva bene J

Si evidenzia che, salvo diversa determinazione da parte della S.V.I. si considera il bene J libero.

^ ^ ^

6. FORMALITA' CHE RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ex certificato notarile in atti risultano le seguenti formalità inerenti i beni pignorati.

- : -

6.1. Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni

Non risultano.

- :: -

6.2. Debiti per spese condominiali

Non risultano.

- :: -

6.3. Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, prelazioni

Non risultano

- :: -

6.4. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale

Non risultano.

- :: -

6.5. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

Non risultano.

^ ^ ^

7. FORMALITA' CHE NON RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ex certificato notarile in atti risultano le seguenti formalità inerenti i beni pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

7.1. Iscrizioni

7.1.1. Ipoteca legale sul bene A

Ipoteca legale iscritta a Firenze il 29 ottobre 2012 ai nn. 31402/4707

a favore

*** con sede in Firenze

contro

*** nato a Firenze il 12 novembre 1968 per la quota di 1/2,

per un montante di euro 233.043,82 a garanzia di euro 116.521 ,91.

- ::: -

7.2. Trascrizioni

7.2.1. Ordinanza di sequestro conservativo su tutti i beni (da A a J)

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Firenze il giorno 8 gennaio 2021 ai nn. 502/366

a favore

*** con sede in Palermo

contro

*** nato a Firenze il 12 novembre 1968,

dipendente da atto giudiziario del 23 dicembre 2020 annotata di sentenza di condanna esecutiva il 20 giugno 2023 ai nn. 24936/2625.

^ ^ ^

8. SPESE CONDOMINIALI

8.1. Spese condominiali bene A

Il bene A non risulta fare parte di condominio.

- ::: -

8.2. Spese condominiali bene B

Il bene B non risulta fare parte di condominio.

- ::: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

8.3. Spese condominiali bene C

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene C chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali riferite alla gestione ordinaria in corso 23/24 sono pari a € 395,53 quale quota proprietario e € 452.88 per l'inquilino;
- alla data odierna sia la quota dei proprietari che quella dell'inquilino sono state versate;
- non sono previste spese straordinarie già deliberate;
- non esistono spese arretrate sostenute ancora da pagate;
- non esistono procedimenti giudiziari né per recupero crediti né per liti in corso.

- : -

Riepilogando, l'Amministratore del bene C mi comunicava la seguente situazione debitoria

totale debito	euro	0,00

- ::: -

8.4. Spese condominiali bene D

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene D chiedendo informazioni in merito a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali riferite alla gestione ordinaria in corso 23/24 sono pari a € 395,53 quale quota proprietario e € 452.88 per l'inquilino;
- alla data odierna sia la quota dei proprietari che quella dell'inquilino sono state versate;
- non sono previste spese straordinarie già deliberate;
- non esistono spese arretrate sostenute ancora da pagate;
- non esistono procedimenti giudiziari né per recupero crediti né per liti in corso.

- : -

Riepilogando, l'Amministratore del bene D mi comunicava la seguente situazione debitoria

totale debito euro 0,00

- ::: -

8.5. Spese condominiali bene E

Il bene A non risulta fare parte di condominio.

- ::: -

8.6. Spese condominiali bene F

Il bene F non risulta fare parte di condominio.

- ::: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

8.7. Spese condominiali bene G

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene G chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC la seguente situazione debitoria:

1)	Spese annue bilancio ordinario 2023/2024	€	483,89
2)	Spese bilancio straordinario Tetto deliberate	€	1.897,49
3)	Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate	€	228,07
	Totale spese proprietà	€	1.971,06

oltre a:

1)	Spese annue bilancio ordinario 2023/2024 – inquilino	€	1.012,94
3)	Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate - inquilino	€	1.924,43
	Totale spese inquilino	€	2.937,37

infine:

4) Procedimento giudiziario in atto su condomino moroso Sig. ***, c/o Studio ***:

-	Quota ripartizione	euro	988,24

- : -

Riepilogando, l'Amministratore del bene G mi comunicava la seguente situazione debitoria

-	spese proprietà	euro	1.971,06
-	spese inquilino	euro	2.937,37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

-	spese procedimento giudiziario	euro	988,24
	totale debito	euro	5.896,67

- ::: -

8.8. Spese condominiali bene H

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene H chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC seguente situazione debitoria

1)	Spese annue bilancio ordinario 2023/2024	€	606,01
2)	Spese bilancio straordinario Tetto deliberate	€	638,39
3)	Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate	€	900,32
	Totale spese proprietà	€	2.144,81

oltre a:

1)	Spese annue bilancio ordinario 2023/2024 – inquilino	€	959,24
2)	Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate - inquilino	€	1.496,13
3)	Versamento in data 04/03/24	euro	1.000,00
4)	Versamento in data 25/03/24	euro	500,00
	Totale spese inquilino	€	955,37

infine:

4) Procedimento giudiziario in atto su condomino moroso Sig. D'amico Stefano, c/o Studio Legale Rombolà:

quota ripartizione	€	1.237,83

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- : -

Riepilogando, l'Amministratore del bene H mi comunicava la seguente situazione debitoria:

-	spese proprietà	euro	2.144,81
-	spese inquilino	euro	955,37
-	spese procedimento giudiziario	euro	1.237,83
	totale debito	euro	4.338,01

- ::: -

8.9. Spese condominiali bene I

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene I chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 06/03/24 mi rivolgevo a mezzo PEC nuovamente all'Amministratore sollecitando risposta alla PEC di cui sopra.

In data 02/04/24 l'Amministratore mi rispondeva a mezzo PEC facendomi presente quanto segue:

-	importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione	euro	245,99;
-	importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto	euro	260,24
-	importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC	euro	506,23

- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi: nessuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

pendenza.

- : -

Riepilogando, l'Amministratore del bene H mi comunicava la seguente situazione debitoria:

totale debito euro 506,23

- ::: -

8.10. Spese condominiali bene J

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene J chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In pari data lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC quanto segue:

- l'importo delle spese di gestione ordinaria per la gestione 2023/24 è stato quantizzato a preventivo in euro 657,57;
- non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea, si fa comunque presente che il condominio è situato in un area colpita dall'evento alluvionale del 2/3 novembre e che quindi potranno essere necessari lavori di ripristino dei servizi condominiali;
- risultano spese non pagate ad oggi pari a 528.90 euro di cui € 7.88 quota proprietà e 521.02 € quota conduzione;
- non ci sono provvedimenti giudiziali in corso.

- : -

Riepilogando, l'Amministratore del bene H mi comunicava la seguente situazione debitoria:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

totale debito euro 521,02

^ ^ ^

9. REGOLARITA' URBANISITICO EDILIZIA CATASTALE

In data 31/10/23 mi recavo presso l'UT del comune di Campi Bisenzio ai fini di una ricerca preliminare di pratiche edilizie. In data 03/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC[45] all'UT del comune di Campi Bisenzio chiedendo copia semplice di tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni pignorati. In data 05/12/23 mi recavo presso l'UT medesimo ove mi venivano messi a disposizione i titoli e le pratiche edilizie di cui al prosieguo, di cui estraevo copia.

- ::: -

9.1. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene A

9.1.1. Titoli e pratiche edilizie bene A

9.1.1.1. VICO A CONCESSIONE 3423/1 DEL 11/03/03

Trattasi di variante in corso d'opera che prevede limitate modifiche alla concessione originaria 03423/C del 21/09/00[46] per la costruzione della villetta di cui consiste il bene A.

- : -

9.1.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene A

Per il certificato di abitabilità si rimanda agli allegati[47].

- :: -

9.1.3. Difformità urbanistico edilizie bene A

Non risultano.

- : -

9.1.4. Difformità catastali bene A

Non risultano.

45. *Cfr. allegati 239.*
46. *Cfr. allegati da 240 a 257.*
47. *Cfr. allegati 246, 247.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- ::: -

9.2. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene B

9.2.1. Titoli e pratiche edilizie bene B

9.2.1.1. DIA 505/D/2019 DEL 18/03/10

Trattasi di denuncia di inizio attività edilizia relativa ad opere di adeguamento dell'impianto di smaltimento liquami del bene B[48].

- : -

9.2.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene B

Non risultano

- :: -

9.2.3. Difformità urbanistico edilizie bene B

L'unico elaborato tecnico con cui raffrontare lo stato attuale del bene B è la planimetria catastale che, peraltro, risale al 30/12/39. Per quanto attiene agli elementi di non rispondenza fra stato attuale e detta planimetria (ivi compreso il fatto che il piano terreno ha altezza inferiore a ml 2,70) si ritiene che lo stato attuale risalga a prima del 01/09/67.

- : -

9.2.4. Difformità catastali bene B

Cfr. punto 1.4.2.

- ::: -

9.3. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene C

9.3.1. Titoli e pratiche edilizie bene C

9.3.1.1. LE 5604 DEL 30/09/69

Trattasi della licenza edilizia in forza della quale sono stati realizzati i n. 6 box auto uno dei quali corrisponde al bene D nonché la centrale termica del bene C, nella documentazione della quale compare peraltro anche il progetto del bene C

48. *Cfr. allegati da 258 a 271.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

definendolo "erigendo fabbricato" [49]

- : -

9.3.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene C

Non risultano.

- :: -

9.3.3. Difformità urbanistico edilizie bene C

Non risultano.

- : -

9.3.4. Difformità catastali bene C

Non risultano.

- ::: -

9.4. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene D

9.4.1. Titoli e pratiche edilizie bene D

9.4.1.1. LE 5604 DEL 30/09/69

Trattasi della licenza edilizia in forza della quale sono stati realizzati i n. 6 box auto uno dei quali corrisponde al bene D, nonché la centrale termica del bene C. [50]

- : -

9.4.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene D

Non risultano.

- :: -

9.4.3. Difformità urbanistico edilizie bene D

Non risultano

- : -

9.4.4. Difformità catastali bene D

Non risultano

- ::: -

49. *Cfr. allegati da 272 a 277.*

50. *Cfr. allegati da 278 a 283.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

9.5. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene E

9.5.1. Titoli e pratiche edilizie bene E

***

9.5.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene E

***

- :: -

9.5.3. Difformità urbanistico edilizie bene E

***

- : -

9.5.4. Difformità catastali bene E

***

- ::: -

9.6. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene F

9.6.1. Titoli e pratiche edilizie bene F

9.6.1.1. ACS 3484 DEL 17/01/11

Trattasi di Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite difformità alla licenza edilizia 3187/63, successiva licenza edilizia 7262/76 e variante in corso d'opera 86/77[51].

- : -

9.6.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene F

Non risultano.

- :: -

9.6.3. Difformità urbanistico edilizie bene F

Non risultano.

- : -

9.6.4. Difformità catastali bene F

Non risultano.

51. *Cfr. allegati da 284 a 301.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- ::: -

9.7. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene G

9.7.1. Titoli e pratiche edilizie bene G

9.7.1.1. CON85 13748 DEL 30/04/86

Trattasi di concessione in sanatoria volta a sanare opere eseguite in difformità nel bene G e nel bene H rispetto alla licenza edilizia 2953 del 08/05/62[52]

- : -

9.7.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene G

Non risultano.

- :: -

9.7.3. Difformità urbanistico edilizie bene G

Non risultano.

- : -

9.7.4. Difformità catastali bene G

Cfr. punto 1.4.7

- ::: -

9.8. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene H

9.8.1 Titoli e pratiche edilizie bene H

9.8.1.1. CON85 13748 DEL 30/04/86

Trattasi di concessione in sanatoria volta a sanare opere eseguite in difformità nel bene G e nel bene H rispetto alla licenza edilizia 2953 del 08/05/62[53]

- : -

9.8.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene H

Non risultano.

- :: -

9.8.3. Difformità urbanistico edilizie bene H

52. *Cfr. allegati da 302 a 314*

53. *Cfr. allegati da 315 a 327*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

Non risultano.

- : -

9.8.4. Difformità catastali bene H

Non risultano.

- ::: -

9.9. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene I

9.9.1. Titoli e pratiche edilizie bene I

9.9.1.1. CON85 31137 DEL 30/09/86

Trattasi di condono non rilasciato volto a sanare difformità rispetto alla licenza edilizia 4647 del 22/09/67[54]

- :: -

9.9.1.2. LE 4647 DEL 22/09/67

Trattasi della licenza edilizia in forza della quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene I[55]

- : -

9.9.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene I

Vedi allegati [56]-.

- :: -

9.9.3. Difformità urbanistico edilizie bene I

Nel bene I si rilevano:

- notevoli difformità distributive e di organizzazione degli spazi rispetto al progetto del piano tipo di cui alla licenza edilizia 4647 del 22/09/67.

Peraltro, sentiti i competenti Uffici del comune di Campi Bisenzio e vista la pagina web relativa ai condoni dello stesso comune[57] appare possibile presentare istanza di definizione del succitato condono non rilasciato al fine di ottenere la relativa

54. *Cfr. allegati da 328 a 337.*
55. *Cfr. allegati da 338 a 354.*
56. *Cfr. allegati 351, 352, 353.*
57. *https://www.comune.campi-bisenzio.fi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1542*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

concessione in sanatoria.

Va detto che, vista la documentazione integrativa da presentare richiesta dal comune medesimo, ovvero:

- relazione descrittiva delle opere abusive;
- estratto di rilievo aerofotogrammetrico con l'edificio oggetto di intervento;
- documentazione fotografica;
- grafici stato attuale e sovrapposto (quotati)
- prove avvenuto accatastamento UTE
- planimetrie catastali aggiornate;
- calcolo del volume (VxP) e della superficie delle opere oggetto di condono;

e il fatto che essa sia stata richiesta oramai in data 14/05/96, la redazione della istanza di definizione del condono appare laboriosa e il suo esito non certo. Di tali circostanze dovrà essere reso edotto l'eventuale acquirente.

- : -

9.9.4. Difformità catastali bene I

Non risultano.

- ::: -

9.10. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene J

9.10.1. Titoli e pratiche edilizie bene J

9.10.1.1. CIL 44545 DEL 01/08/14

Trattasi di comunicazione di inizio lavori relativa a realizzazione di pergolato in legno su terrazza posta all'ultimo piano e facente parte del bene J[58].

- :: -

9.10.1.2. CON85 10227 DEL 29/03/86

Trattasi di concessione edilizia in sanatoria volta a sanare la trasformazione in un monolocale ad uso abitazione i vani adibiti a deposito dell'acqua e, successivamente, la trasformazione in ufficio con annesso servizio igienico del

58. *Cfr. allegati da 355 a 362.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

suddetto monolocale[59].

- : -

9.10.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene J

Non risultano.

- :: -

9.10.3. Difformità urbanistico edilizie bene J

Nel bene J si rilevano:

- pergolato in legno realizzato in difformità rispetto a quanto previsto dalla CILA 44545 del 01/08/14;
- presenza di porta di accesso al lato ovest della terrazza anziché della finestra prevista dal condono 10227 del 29/03/86, ove la citata CILA non fa menzione della realizzazione della porta al lato ovest della terrazza e in essa tutte le aperture del bene J sono indicate con la medesima grafia.

- : -

9.10.4. Difformità catastali bene J

Cfr. punto 1.4.10.

^ ^ ^

10. STIMA DEL VALORE DEI BENI

10.1. Stima del bene A

10.1.1. Criteri di stima del bene A

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota

59. *Cfr. allegati da 363 a 374.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.1.2. Stima su base quotazioni OMI

10.1.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene A

Riferimenti OMI bene A

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: suburbana/SAN PIERO A PONTI
- codice di zona: E2
- microzona catastale: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE
- ville e villini quotazione minima euro/mq 1.950,00
- ville e villini quotazione massima euro/mq 2.500,00
- PU adottato euro/mq 1.950,00

- : -

10.1.2.2. SOL bene A

- SOL bene A mq 288,00

- : -

10.1.2.3. Stima OMI bene A

Valore OMI bene A

mq 288,00 x euro/mq 1.950,00 = euro 561.500,00

- :: -

10.1.3. Stima su base quotazioni IDM

10.1.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene A

Quotazione ex IDM bene A

- villa unifamiliare, Torricella euro/mq 1.916,67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

-	terratetto unifamiliare, Torricella	euro/mq	2.240,00
	sommano	euro/mq	4.156,67
	PU ex IDM adottato bene A		
	euro/mq 4.156,67 : 2 =	euro/mq	2.078,33

- : -

10.1.3.2. SC BENE A

SOL bene A	mq	288,00
SC bene A		
mq 288,00 x 0,90 =	mq	252,00

- : -

10.1.3.3. STIMA IDM BENE A

Valore IDM bene A		
mq 252,00 x euro/mq 2.078,33 =	euro	523.740,00

- :: -

10.1.4. Valore bene A

Valore OMI bene A	euro	561.500,00
Valore IDM bene A	euro	523.740,00
sommano	euro	1.085.340,00
Valore bene A		
euro 1.085.340,00 : 2 =	euro	542.670,00

- :: -

10.1.5. Valore bene A considerato stato di possesso

valore bene A	euro	542.670,00
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 542.670,00 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene A	euro	542.670,00

- :: -

10.1.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.1.6.1 Valore quota pignorata bene A

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene A

valore bene A	euro	542.670,00
valore quota pignorata bene A		
euro 542.670,00 x 0,50 =	euro	271.335,00

- : -

10.1.6.2 Divisibilità bene A

Il bene A non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.2. Stima del bene B

10.2.1. Criteri di stima del bene B

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.2.2. Stima su base quotazioni OMI

10.2.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene B

Riferimenti OMI bene B

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: suburbana/SAN PIERO A PONTI
- codice di zona: E2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- microzona catastale: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE
- abitazioni di tipo economico quotazione minima euro/mq 1.400,00
- abitazioni di tipo economico quotazione massima euro/mq 2.100,00
- PU adottato euro/mq 1.750,00

- : -

10.2.2.2. SOL BENE B

- SOL bene B mq 47,00

- : -

11.2.2.3. STIMA OMI BENE B

Valore OMI bene B

mq 47,00 x euro/mq 1.750,00 = euro 82.250,00

- :: -

10.2.3. Stima su base quotazioni IDM

10.2.3.1. PREZZO UNITARIO IDM ADOTTATO BENE B

***

- : -

10.2.3.2. SC BENE B

***

- : -

10.2.3.3. STIMA IDM BENE B

***

- :: -

10.2.4. Valore bene B

Valore OMI bene B	euro	82.250,00
Valore IDM bene B		*,**
Valore bene B	euro	82.250,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- :: -

10.2.5. Valore bene B considerato stato di possesso

valore bene B	euro	82.250,00
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 82.250,00 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene B	euro	82.250,00

- :: -

10.2.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene B

10.2.6.1 Valore quota pignorata bene B

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene B

valore bene B	euro	82.250,00
valore quota pignorata bene B		
euro 82.250,00 x 0,50 =	euro	41.125,00

- : -

10.2.6.2 Divisibilità bene B

Il bene B non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.3. Stima del bene C

10.3.1. Criteri di stima del bene C

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.3.2. Stima su base quotazioni OMI

10.3.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene C

Riferimenti OMI bene C

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: suburbana/SAN PIERO A PONTI
- codice di zona: E2
- microzona catastale: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE
- abitazioni civili quotazione minima euro/mq 1.900,00
- abitazioni civili quotazione massima euro/mq 2.400,00
- PU adottato euro/mq 2.150,00

- : -

10.3.2.2. SOL bene C

- SOL bene C mq 81,00

- : -

10.3.2.3. Stima OMI bene C

Valore OMI bene C

mq 81,00 x euro/mq 2.150,00 = euro 174.150,00

- :: -

10.3.3. Stima su base quotazioni IDM

10.3.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene C

- appartamento in via San Paolo - Torricella euro/mq 2.411,76

PU ex IDM adottato bene A

euro/mq 2.411,76 : 1 = euro/mq 2.411,76

- : -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.3.3.2. SC BENE C

mq 81,00 x 0,90 =	mq	72,90

- : -

10.3.3.3. STIMA IDM BENE C

euro/mq 2.411,76 x mq 72,90 =	euro	175.817,ì65

- :: -

10.3.4. Valore bene C

Valore OMI bene C	euro	174.150,00
Valore IDM bene C	euro	175.817,65
sommano	euro	349.967,65
Valore bene C		
euro 349.967,65 : 2 =	euro	174.983,82

- :: -

10.3.5. Valore bene C considerato stato di possesso

valore bene C	euro	174.983,82
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 174.983,82 x 0,15 =	euro	26.247,57
restano valore bene C	euro	148.736,25

- :: -

10.3.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene C

10.3.6.1 VALORE QUOTA PIGNORATA BENE C

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene C

valore bene C	euro	148.736,25
valore quota pignorata bene C		
euro 148.736,25 x 0,50 =	euro	74.368,13

- : -

10.3.6.2 DIVISIBILITÀ BENE C

Il bene C non risulta comodamente divisibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- ::: -

10.4. Stima del bene D

10.4.1. Criteri di stima del bene D

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.4.2. Stima su base quotazioni OMI

10.4.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene D

Riferimenti OMI bene D

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: suburbana/SAN PIERO A PONTI
- codice di zona: E2
- microzona catastale: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE

-	box quotazione minima	euro/mq	900,00
-	box quotazione massima	euro/mq	1.350,00
-	PU adottato	euro/mq	1.125,00

- : -

10.4.2.2. SOL bene D

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

-	SOL bene D	mq	16,00

- : -

10.4.2.3. Stima OMI bene D

Valore OMI bene D

mq 16,00 x euro/mq 1.125,00 =	euro	18.000,00

- :: -

10.4.3. Stima su base quotazioni IDM

10.4.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene D

***

- : -

10.4.3.2. SC bene D

***

- : -

10.4.3.3. Stima IDM bene D

***

- :: -

10.4.4. Valore bene D

Valore OMI bene D	euro	18.000,00
Valore IDM bene D		*,**
Valore bene D	euro	18.000,00

- :: -

10.4.5. Valore bene D considerato stato di possesso

valore bene D	euro	18.000,00
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 18.000,00 x 0,15 =	euro	2.700,00
restano valore bene D	euro	15.300,00

- :: -

10.4.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene D

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.4.6.1 Valore quota pignorata bene D

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene D

valore bene D	euro	15.300,00
valore quota pignorata bene D		
euro 15.300,00 x 0,50 =	euro	7.650,00

- : -

10.4.6.2 Divisibilità bene D

Il bene D non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.5. Stima del bene E

10.5.1. Criteri di stima del bene E

Si stima il bene E in riferimento ai VAM (valori agricoli medi) della Provincia di Firenze per la regione agraria n. 4, la quale si compone dei comuni di

- CALENZANO,
- CAMPI BISENZIO,
- CAPRAIA E LIMITE,
- LASTRA A SIGNA,
- MONTELUPO FIORENTINO,
- SIGNA,
- VINCI

per la coltura parco o giardino. Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene, oltre a calcolare il valore delle quote parte da assegnare rispettivamente al lotto del bene A e al lotto del bene F.

- :: -

10.5.2. Stima su base VAM

10.5.2.1. VAM adottato bene E

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

parco o giardino	euro/ha	91.802,00
	euro/mq	9,1802

- : -

10.5.2.2. Superficie bene E

- superficie bene E	mq	1.200,00

- : -

10.5.2.3. Stima VAM bene E

Valore VAM bene E		
mq 1.200,00 x euro/mq 9,1802 =	euro	10.985,76

- :: -

10.5.3. Valore bene E

Valore bene E	euro	10.985,76

- :: -

10.5.4. Valore bene E considerato stato di possesso

valore bene E	euro	10.985,76
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 10.985,76 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene E	euro	10.985,76

- :: -

10.5.5. Valore quota pignorata e divisibilità del bene E

10.5.5.1 Valore quota pignorata bene E

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene E

valore bene E	euro	10.985,76
valore quota pignorata bene E		
euro 10.985,76 x 0,50 =	euro	5.492,88

- : -

10.5.5.2 Divisibilità bene E

Il bene E non risulta comodamente divisibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- :: -

10.5.6. Valore bene E QP lotto bene A

Valore bene E	euro	10.985,76
Valore bene E QP lotto bene A		
euro 10.985,76 : 1200 mq x 845 mq =	euro	7.735,81

- :: -

10.5.7. Valore bene E QP lotto bene F

Valore bene E	euro	10.985,76
Valore bene E QP lotto bene F		
euro 10.985,76 : 1200 mq x 355 mq =	euro	3.249,95

- ::: -

10.6. Stima del bene F

10.6.1. Criteri di stima del bene F

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si detrae il costo dell'intervento di ripristino di cui il bene medesimo ha bisogno stanti le sue cattive condizioni di manutenzione. Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.6.2. Stima su base quotazioni OMI

10.6.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene F

Riferimenti OMI bene A

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: suburbana/SAN PIERO A PONTI
- codice di zona: E2
- microzona catastale: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE
- ville e villini quotazione minima euro/mq 1.950,00
- ville e villini quotazione massima euro/mq 2.500,00
- PU adottato euro/mq 1.950,00

- : -

10.6.2.2. SOL BENE F

- SOL bene F mq 364,00

- : -

10.6.2.3. STIMA OMI BENE F

Valore OMI bene F

mq 364,00 x euro/mq 1.950,00 = euro 709.800,00

- :: -

10.6.3. Stima su base quotazioni IDM

10.6.3.1. PREZZO UNITARIO IDM ADOTTATO BENE F

Quotazione ex IDM bene F

- villa unifamiliare, Torricella euro/mq 1.916,67
- terratetto unifamiliare, Torricella euro/mq 2.240,00

sommano euro/mq 4.156,67

PU ex IDM adottato bene F

euro/mq 4.156,67 : 2 = euro/mq 2.078,33

- : -

10.6.3.2. SC BENE F

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

SOL bene F	mq	364,00
SC bene F		
mq 364,00 x 0,90 =	mq	327,60

- : -

10.6.3.3. Stima IDM bene F

Valore IDM bene F		
mq 327,60 x euro/mq 2.078,33 =	euro	680.862,00

- :: -

10.6.4. Valore bene F

Valore OMI bene F	euro	709.800,00
Valore IDM bene F	euro	680.862,00
sommano	euro	1.390.662,00
Valore bene F		
euro 1.390.662,00 : 2 =	euro	695.331,00

- :: -

10.6.5. Valore bene F considerato intervento di ripristino

10.6.5.1. Costo unitario intervento di ripristino

lavori	euro/mq	900,00		
IVA su lavori				
euro/mq 900,00 x 0,10 =	euro/mq	90,00		
sommano			euro/mq	990,00
spese tecniche				
euro/mq 900,00 x 0,15 =	euro/mq	135,00		
CNPAIA				
euro/mq 135,00 x 0,04 =	euro/mq	5,40		
sommano	euro/mq	140,40		
IVA su spese tecniche				
euro/mq 140,40 x 0,22 =	euro/mq	30,89		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

sommano	euro	171,29
totale costo unitario intervento di ripristino	euro	1.161,29

- : -

10.6.5.2. Valore bene F considerato intervento di ripristino

valore bene F	euro	695.331,00
a detrarre intervento di ripristino		
mq 327,60 x euro/mq 1.161,29 =	euro	380.437,95
restano valore definitivo bene F	euro	314.893,05

- :: -

10.6.6. Valore bene F considerato stato di possesso

valore bene F	euro	314.893,05
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 314.893,05 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene F	euro	314.893,05

- :: -

10.6.7. Valore quota pignorata e divisibilità del bene F

10.6.7.1 Valore quota pignorata bene F

Di seguito il calcolo del valore della quota pignoata del bene F

valore bene F	euro	314.893,05
valore quota pignorata bene F		
euro 314.893,05 x 0,50 =	euro	157.446,53

- : -

10.6.7.2 Divisibilità bene F

Il bene F non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.7. Stima del bene G

10.7.1. Criteri di stima del bene G

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.7.2. Stima su base quotazioni OMI

10.7.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene G

Riferimenti OMI bene G

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: centrale/CAPOLUOGO
- codice di zona: B1
- microzona catastale: 1
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE

-	abitazioni civili quotazione minima	euro/mq	2.000,00
-	abitazioni civili quotazione massima	euro/mq	2.300,00
-	PU adottato	euro/mq	2.150,00

- : -

10.7.2.2. SOL bene G

-	SOL bene G	mq	74,00

- : -

10.7.2.3. Stima OMI bene G

Valore OMI bene F

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

mq 74,00 x euro/mq 2.150,00 =	euro	159.100,00

- :: -

10.7.3. Stima su base quotazioni IDM

10.7.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene G

- appartamento in via XXV Aprile	euro/mq	2.642,86
- trilocale via Elsa	euro/mq	2.435,90
sommano	euro/mq	5.078,75
PU ex IDM adottato bene G		
euro/mq 5.078,75 : 2 =	euro/mq	2.539,38

- : -

10.7.3.2. SC bene G

mq 74,00 x 0,90 =	mq	66,60

- : -

10.7.3.3. Stima IDM bene G

euro/mq 2.539,38 x mq 66,60 =	euro	169.122,53

- :: -

10.7.4. Valore bene G

Valore OMI bene G	euro	159.100,00
Valore IDM bene G	euro	169.122,53
sommano	euro	328.222,53
Valore bene G		
euro 328.222,53 : 2 =	euro	164.111,26

- :: -

10.7.5. Valore bene G considerato stato di possesso

valore bene G	euro	164.111,26
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 164.111,26 x 0,15 =	euro	24.616,69
restano valore bene G	euro	139.494,57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- :: -

10.7.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene G

10.7.6.1 Valore quota pignorata bene G

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene G

valore bene G	euro	139.494,57
valore quota pignorata bene G		
euro 139.494,57 x 0,50 =	euro	69.747,29

- : -

10.7.6.2 Divisibilità bene G

Il bene G non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.8. Stima del bene H

10.8.1. Criteri di stima del bene H

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.8.2. Stima su base quotazioni OMI

10.8.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene H

Riferimenti OMI bene H

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

- fascia/zona: centrale/CAPOLUOGO
- codice di zona: B1
- microzona catastale: 1
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE
- abitazioni civili quotazione minima euro/mq 2.000,00
- abitazioni civili quotazione massima euro/mq 2.300,00
- PU adottato euro/mq 2.150,00

- : -

10.8.2.2. SOL bene H

- SOL bene H mq 93,00

- : -

10.8.2.3. Stima OMI bene H

Valore OMI bene H

mq 93,00 x euro/mq 2.150,00 = euro 199.950,00

- :: -

<u>10.8.3. Stima su base quotazioni IDM</u>

10.8.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene H

- appartamento in via XXV Aprile euro/mq 2.642,86
- trilocale via Elsa euro/mq 2.435,90

sommano euro/mq 5.078,75

PU ex IDM adottato bene H

euro/mq 5.078,75 : 2 = euro/mq 2.539,38

- : -

10.8.3.2. SC bene H

mq 93,00 x 0,90 = mq 83,70

- : -

10.8.3.3. Stima IDM bene H

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

euro/mq 2.539,38 x mq 83,70 =	euro	212.545,88

- :: -

10.8.4. Valore bene H

Valore OMI bene H	euro	199.950,00
Valore IDM bene H	euro	212.545,88
sommano	euro	412.495,88
Valore bene H		
euro 412.495,88 : 2 =	euro	206.247,94

- :: -

10.8.5. Valore bene H considerato stato di possesso

valore bene H	euro	206.247,94
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 206.247,94 x 0,15 =	euro	30.937,19
restano valore bene H	euro	175.310,75

- :: -

10.8.6. Valore quota pignorata e divisibilità del bene H

10.8.6.1 Valore quota pignorata bene H

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene H

valore bene H	euro	175.310,75
valore quota pignorata bene H		
euro 175.310,75 x 0,50 =	euro	87.655,37

- : -

10.8.6.2 Divisibilità bene H

Il bene H non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.9. Stima del bene I

10.9.1. Criteri di stima del bene I

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie commerciale). Al risultato così ottenuto si applica una percentuale di riduzione in considerazione della scarsa appetibilità di mercato del bene in questione. Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- :: -

10.9.2. Stima su base quotazioni OMI

10.9.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene I

Riferimenti OMI bene I

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: centrale/CAPOLUOGO
- codice di zona: B1
- microzona catastale: 1
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: RESIDENZIALE
- abitazioni civili quotazione minima euro/mq 2.000,00
- abitazioni civili quotazione massima euro/mq 2.300,00
- PU adottato euro/mq 2.150,00

- : -

10.9.2.2. SOL bene I

- SOL bene I mq 97,00

- : -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

10.9.2.3. Stima OMI bene I

Valore OMI bene I

mq 97,00 x euro/mq 2.150,00 = euro 208.550,00

- :: -

10.9.3. Stima su base quotazioni IDM

10.9.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene I

-	trilocale via Po	euro/mq	2.357,14
-	quadrivani via Po	euro/mq	2.254,72
	sommano	euro/mq	4.611,86

PU ex IDM adottato bene H

euro/mq 4.611,86 : 2 = euro/mq 2.305,93

- : -

10.9.3.2. SC bene I

mq 97,00 x 0,90 = mq 87,30

- : -

10.9.3.3. Stima IDM bene I

euro/mq 2.305,93 x mq 87,30 = euro 201.307,68

- :: -

10.9.4. Valore bene I

Valore OMI bene I	euro	208.550,00
Valore IDM bene I	euro	201.307,68
sommano	euro	409.867,68

Valore bene I

euro 409.867,68: 2 = euro 204.928,84

- ::: -

10.9.5. Valore bene I ex scarsa appetibilità di mercato

In considerazione delle circostanze esposte al punto 9.9.3. si applica al valore del bene I un congruo coefficiente di riduzione, come di seguito esposto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

Valore bene I	euro	204.928,84
coefficiente di riduzione		0,75
valore definitivo bene I		
euro 204.928,84 x 0,75 =	euro	153.696,63

- :: -

10.9.6. Valore bene I considerato stato di possesso

valore bene	euro	153.696,63
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 153.696,63 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene I	euro	153.696,63

- :: -

10.9.7. Valore quota pignorata e divisibilità del bene I

10.9.7.1 Valore quota pignorata bene I

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene I

valore bene I	euro	153.696,63
valore quota pignorata bene I		
euro 153.696,63 x 0,50 =	euro	76.848,32

- : -

10.9.7.2 Divisibilità bene I

Il bene I non risulta comodamente divisibile.

- ::: -

10.10. Stima del bene J

10.10.1. Criteri di stima del bene J

Si stima il valore del bene su base quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in riferimento alla sua SOL (superficie omogeneizzata lorda); o, ove sia stato possibile individuare nella zona ove ricade il bene il valore di immobili con caratteristiche analoghe, pari alla media aritmetica fra stima su base OMI e stima su base IDM (indagine di mercato) in riferimento alla sua SC (superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

commerciale). Al risultato così ottenuto di detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità di cui al punto 9.10.3. di questa relazione. Al risultato così ottenuto si applica un congruo coefficiente in considerazione del suo stato di possesso. Infine si calcola il valore della quota pignorata e ci si esprime sulla divisibilità del bene.

- ::: _

10.10.2. Stima su base quotazioni OMI

10.10.2.1. Prezzo unitario OMI adottato bene J

Riferimenti OMI bene J

- risultato interrogazione: Anno 2023 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Campi Bisenzio
- fascia/zona: centrale/CAPOLUOGO
- codice di zona: B1
- microzona catastale: 1
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: TERZIARIA

-	uffici quotazione minima	euro/mq	1.000,00
-	uffici civili quotazione massima	euro/mq	1.800,00
-	PU adottato	euro/mq	1.800,00

10.10.2.2. SOL bene J

-	SOL bene J	mq	28,00

- : -

10.10.2.3. Stima OMI bene J

Valore OMI bene J

mq 28,00 x euro/mq 1.800,00 =	euro	50.400,00

- :: -

10.10.3. Stima su base quotazioni IDM

10.10.3.1. Prezzo unitario IDM adottato bene J

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

***

- : -

10.10.3.2. SC BENE J

***

- : -

10.10.3.3. STIMA IDM BENE J

***

- :: -

10.10.4. Valore bene J

Valore OMI bene J	euro	50.400,00
Valore IDM bene J	euro	***
sommano	euro	***
Valore bene F	euro	50.400,00

- :: -

10.10.5. Spese di regolarizzazione bene J

demolizione pergolato in legno	euro	1.000,00		
ripristino finestra lato ovest terrazza	euro	1.500,00		
sommano	euro	2.500,00		
IVA su lavori				
euro 2.500,00 x 0,22 =	euro	550,00		
sommano			euro	3.050,00
spese tecniche				
euro 2.500,00 x 0,30 =	euro	915,00		
CNPAIA				
euro 915,00 x 0,04 =	euro	36,60		
sommano	euro	951,60		
IVA su spese tecniche				
951,60 x 0,22 =	euro	209,35		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

sommano	euro	1.160,95
totale spese regolarizzazione bene J	euro	4.210,95

- :: -

10.10.6. Valore bene J considerate spese di regolarizzazione

valore bene J	euro	50.400,00
spese di regolarizzazione bene J	euro	4.210,95
valore definitivo bene J	euro	46.189,05

- :: -

10.10.7. Valore bene J considerato stato di possesso

valore bene J	euro	46.189,05
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 46.189,05 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene J	euro	46.189,05

- :: -

10.10.8. Valore quota pignorata e divisibilità del bene J

10.10.8.1 Valore quota pignorata bene J

Di seguito il calcolo del valore della quota pignorata del bene J

valore bene J	euro	46.189,05
valore quota pignorata bene J		
euro 46.189,05 x 0,50 =	euro	23.094,52

- : -

10.10.8.2 Divisibilità bene J

Il bene J non risulta comodamente divisibile.

^ ^ ^

11. FORMAZIONE DI LOTTI E PREZZI BASE D'ASTA

Si prevede la formazione dei seguenti n. 8 lotti:

I bene A + QP bene E lotto bene A

II bene B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

III bene C + bene D

IV bene F + QP bene E lotto bene F

V bene G

VI bene H

VII bene I

VIII bene J

e si calcola il prezzo base d'asta di ciascun lotto pari al valore dei beni che lo compongono, detratte eventuali spese condominiali, detratta una percentuale del 10,00% in considerazione dei meccanismi di asta, infine arrotondando il risultato così ottenuto al migliaio di euro più prossimo. Il tutto come di seguito esposto.

- ::: -

11.1. Lotto I

bene A	euro	542.670,00
QP bene E lotto bene A	euro	7.735,81
a detrarre debiti condominiali bene A	euro	0,00
a detrarre debiti condominiali QP bene E	euro	0,00
restano	euro	550.405,81
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 550.405,81 x 0,10 =	euro	-55.040,58
restano prezzo base d'asta	euro	495.365,23
arrotondati a	euro	495.000,00

- ::: -

11.2. Lotto II

bene B	euro	82.250,00
a detrarre debiti condominiali bene A	euro	0,00
restano	euro	82.250,00
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 82.250,00 x 0,10 =	euro	-8.225,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

restano prezzo base d'asta	euro	74.025,00
arrotondati a	euro	74.000,00

- ::: -

11.3. Lotto III

bene C	euro	148.736,25
bene D	euro	15.300,00
a detrarre debiti condominiali bene C	euro	0,00
a detrarre debiti condominiali bene D	euro	0,00
restano	euro	164.036,25
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 164.036,25 x 0,10 =	euro	-16.403,63
restano prezzo base d'asta	euro	147.632,63
arrotondati a	euro	148.000,00

- ::: -

11.4. Lotto IV

bene F	euro	314.893,05
QP bene E lotto bene F	euro	3.249,95
a detrarre debiti condominiali bene F	euro	0,00
a detrarre debiti condominiali QP bene E	euro	0,00
restano	euro	318.143,01
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 318.143,01 x 0,10 =	euro	-31.814,30
restano prezzo base d'asta	euro	286.328,70
arrotondati a	euro	286.000,00

- ::: -

11.5. Lotto V

bene G	euro	139.494,57
a detrarre debiti condominiali bene G	euro	-5.896,67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

restano	euro	133.597,90
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 133.597,90 x 0,10 =	euro	-13.359,79
restano prezzo base d'asta	euro	120.238,11
arrotondati a	euro	120.000,00

- ::: -

11.6. Lotto VI

bene H	euro	175.310,75
a detrarre debiti condominiali bene H	euro	-4.338,01
restano	euro	170.972,74
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 170.972,74 x 0,10 =	euro	-17.097,27
restano prezzo base d'asta	euro	153.875,46
arrotondati a	euro	154.000,00

- ::: -

11.7. Lotto VII

bene I	euro	153.696,63
a detrarre debiti condominiali bene I	euro	-506,23
restano	euro	153.190,40
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 153.190,40 x 0,10 =	euro	-15.319,04
restano prezzo base d'asta	euro	137.871,36
arrotondati a	euro	138.000,00

- ::: -

11.8. Lotto VIII

bene J	euro	46.189,05
a detrarre debiti condominiali bene I	euro	-528,90
restano	euro	45.660,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389

a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta

euro 45.660,15 x 0,10 =	euro	-4.566,01
restano prezzo base d'asta	euro	41.094,13
arrotondati a	euro	41.000,00

^ ^ ^

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate mi è stato fatto presente che in caso di trasferimento di fabbricati ad uso abitativo fra privati si prevede il seguente regime fiscale:

imposta di registro	%	9,00
imposta ipotecaria	euro	50,00
imposta catastale	euro	50,00

il tutto salvo regimi agevolati invocabili da parte acquirente e salvo aggiornamenti normativi essendo la materia in continua evoluzione.

^ ^ ^

13. TABELLA RIEPILOGATIVA

Per la tabella riepilogativa si rimanda agli allegati[60].

^ ^ ^

14. ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL'ESECUTATO

Si attesta di aver inviato l'elaborato peritale all'esecutato a mezzo raccomandata.

^ ^ ^

A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

^ ^ ^

il consulente tecnico di ufficio

(Arch. Alessandro Crudeli)

TOTALE ALLEGATI 378

60. *Cfr. allegati da 375 a 378*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO CRUDELI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 161b389