

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. R.G. 139/2019

Giudice dell' Esecuzioni Dott.ssa Pasqualina Principale

C.T.U.: Arch. Antonella Atlante

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(copia epurata dei dati sensibili)

Premessa

Con ordinanza del 18 giugno 2019 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Pasqualina Principale, nominava la sottoscritta Arch. *Antonella Atlante*, iscritta all'ordine degli architetti di Firenze con il n° 8297, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per il conferimento dell'incarico a provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c..

La sottoscritta CTU, dopo aver prestato giuramento di rito ed acquisiti i fascicoli del caso, riceveva dal Giudice delle Esecuzioni il seguente quesito:

Provveda il CTU al necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati, fornendo i seguenti elementi:

- | | |
|--|----------------------|
| 1 - Identificazione dei beni e dati catastali | A pag 1 , B pag 2 |
| 2 - Accertamento della proprietà | A pag 2, B pag 4 |
| 3 - Estremi dell'atto di pignoramento ed elencazione gravami | A,B pag 6, A-B pag 9 |
| 4 - Descrizione dei beni | A pag 10 / B pag 11 |
| 5 - Situazione edilizia e urbanistica | A pag 12 / B pag 13 |
| 6 - Eventuali occupazioni | A pag 14 / B pag 14 |
| 7 - Formazione di eventuali lotti | A,B pag 14 |
| 8 - Stima: a) valore di mercato – b) prezzo base d'asta | A pag 14 / B pag 16 |
| 9 - Pignoramento di quota/e di bene indiviso | A,B pag 18 |
| 10 - Regime impositivo della vendita | A-B pag 18 |
| 11 - Riepilogo in caso di più lotti | A-B pag 18 |

INTRODUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in due diversi Comuni, per cui la relazione tratterà, per ogni capitolo, gli elementi relativi ai beni immobili individuati dalla lettera **A)**, e quelli relativi ai beni immobili individuati dalla lettera **B)**, ubicati a San Casciano in Val di Pesa (FI).

1. Identificazione dei beni e dati catastali

A)



B) BENI IMMOBILI UBICATI A SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

I beni pignorati consistono in un appartamento (indicato sulle tavole edili con il codice B8) a piano secondo con annessa cantina al piano terra e un posto auto al piano terra, inseriti entrambi in un complesso abitativo condominiale.

Le suddette unità immobiliari sono ubicate nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), loc. Cerbaia, in via Napoli n 3.

L'abitazione e il posto auto, sono di proprietà indivisa per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'esecutato, xxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxxx C.F. xxxx, e per la quota di $\frac{1}{2}$ del Sig. xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Gli immobili hanno le seguenti referenze catastali:

- **Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 12, part. 55, sub. 21**, piano secondo/terra, via Napoli n 3, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. mq 82 e rendita € 568,10;
- **Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 12, part. 55, sub. 53**, piano terra, via Napoli n 3, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 1, consistenza mq 20, sup. cat. mq 19 e Rendita €. 56,81;

2. Accertamento della proprietà

A)





B) BENI IMMOBILI UBICATI A SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione ipotecaria, catastale e dalla relazione notarile del Dott.

NOTAIO in Firenze (Fi) al ventennio anteriore alla data dell'Atto di Pignoramento, notificato in data 21/02/2019 (repertorio 1687/2019) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, 11 aprile 2019, al n.14842 di registro generale e n. 10692 di registro particolare:

DICHIARAZIONE NOTARILE

"....procedura esecutiva a carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ... **CERTIFICO ... DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

- **UN 3 : quota di 1/2 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari poste nel Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (Fi) Via Napoli;**

Rappresentazione catastale

Al catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa (Fi) risultano rappresentate nel foglio di mappa 12 dalla particella:

55 subalterno 53, categoria. C/6, classe 1, mq.20, rendita catastale € 56,81;

55 subalterno 21, categoria A2, classe 3, vani 4, rendita catastale € 568,10;

- **UN 4: quota di 6/528 della piena proprietà relativamente a terreni Posti in Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (Fi);**

Rappresentazione catastale

al Catasto Terreni del Comune di San Casciano in Val di Pesa (Fi) risultano rappresentati nel foglio di mappa 12 dalla particella:

944, qualità seminativo arborato, superficie mq.1753, r.d. € 9,96 r.a. € 4,07

945, qualità seminativo arborato, superficie mq.337, r.d. € 1,91 r.a. € 0,78

950, qualità seminativo arborato, superficie mq.260, r.d. € 1,48 r.a. € 0,60

1286, qualità seminativo arborato, superficie mq.950, r.d. € 5,40 r.a. € 2,21

1283, qualità seminativo arborato, superficie mq.6130, r.d. € 34,82 r.a. € 14,25

1284, qualità seminativo arborato, superficie mq.3010, r.d. € 17,10 r.a. € 7,00

1080, qualità seminativo arborato, superficie mq.92, r.d. € 0,52 r.a. € 0,21

STORIA IPOTECARIA

"Detta consistenza è pervenuta **per la quota di 1/2 della piena proprietà sull'unità negoziale 3) alla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nel seguente modo:

mediante atto notarile pubblico di **compravendita** ricevuto dal Notaio . di Firenze in data 9 settembre 1998 repertorio 182273 fascicolo 13603, **trascritta alla Conservatoria di Firenze** in data 11 settembre 1998 al numero **17497** di registro particolare, con la quale i signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in comunione legale dei beni), vendono e trasferiscono ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xx (in comunione legale dei beni) che accettano .ed acquistano quartiere per civile abitazione in San Casciano Val di Pesa frazione Cerbaia via Napoli 3 al piano secondo sulla destra per chi guarda il civico 3 di via Napoli , composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, 2 camere, ripostiglio e un terrazzo oltre locale ad uso cantina al piano terreno e posto auto scoperto al piano seminterrato e più precisamente il quarantaquattresimo sulla sinistra per chi entri dall'accesso carrabile del civico 31 nello spazio di manovra. La presente vendita è estesa alle parti del fabbricato in uso comune o comunque in condominio per la quota spettante alle predette porzioni secondo legge e consuetudini locali ed in particolare quattro locali ad uso cantina al piano terreno, due locali ad uso cantina ripostiglio al piano seminterrato, due locali contatori al piano terreno ricavati nel sottoscala, l'area esterna circonda il complesso immobiliare destinata a verde condominiale, camminamenti pedonali e percorsi carrabili. Si precisa che le aree di cui alla u.n.2 sono da cedere gratuitamente al Comune di San

Casciano Val di Pesa in esecuzione degli obblighi di cui alla convenzione urbanistica del 20.7.1984 rogata repertorio 19110 registrato a Firenze il 27.7.1984 al numero 11134. Rappresentati al catasto Fabbricati nel foglio 12 particella 55 subalterno 21 (categoria A/2, classe 3, vani 4, rendita € 1.100.000), particella 55 subalterno 53 (categoria C/6, classe 1, mq.20, rendita € 110.000). Sempre al catasto fabbricati le parti del fabbricato in uso comune come i quattro locali ad uso cantina al piano terreno, i due locali uso cantina - ripostiglio al piano seminterrato ed i due locali contatori al piano terreno ricavati nel sottoscala risultano censiti nel foglio 12 particella 55 subalterni 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 come da accatastamento presentato il 9.11.1988 protocollo 113430 e successiva variazione n.5115 del 5.2.1992, sempre al catasto Fabbricati l'area esterna che circonda il complesso Immobiliare destinata a verde condominiale, camminamenti pedonali e percorsi carrabili sono censiti alla partita speciale A come "beni comuni non censibili" a servizio dei subalterni che ne hanno diritto, rappresentati nel foglio 12 particella 55 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 come da accatastamento presentato in data 9.11.1988 protocollo 113430, al Catasto Terreni l'area su cui insistono il fabbricato e le relative pertinenze sopra descritte trova corrispondenza al foglio 12 particella 55 della superficie complessiva di mq. 8640 in colore giallo nella planimetria allegata, il certificato attuale di partita 7478 al catasto Terreni comunque non risulta ancora aggiornato a seguito dell'avvenuto tipo mappale n.149147/88 e riporta la particella 55 di soli mq.3135, ton detto tipo infatti nella particella 55 di mq.3135 sono state fuse le particelle 946, 947, 951, 952 e 953. Sono altresì compresi nella presente vendita i diritti di comproprietà pari a 1/44 pro indiviso dei seguenti beni: vari appezzamenti di terreno non contigui tra loro in parte già urbanizzati destinati a sede di strade pubbliche, verde pubblico, percorsi pedonali pubblici, altri ancora da urbanizzare ma sempre al servizio del pubblico, ulteriori porzioni destinati a servizio dell'abitazione e precisamente:

- appezzamento di terreno posto nei pressi del fabbricato e colorato di verde nella planimetria allegata di mq.19012, al Catasto Terreni nel foglio 12 particelle 1150, 944, 945, 948, 950, 821, 909, 1154, 1080, 1170
- appezzamento di terreno destinato a sede stradale, parcheggi e marciapiedi della via Napoli e via Bellucci di mq.9602 colorato in celeste nella planimetria allegata, al Catasto Terreni nel foglio 12 particelle 1148, 726, 912,901
- appezzamenti di terreno destinato a percorso pedonale fra le vie Napoli e Bellucci di mq.106 colorato sempre in celeste nella planimetria allegata, al Catasto Terreni nel foglio 12 particelle 893, 899, 906, 907 e 915
- appezzamenti di terreno da cedere all'Enel e su cui insiste una cabina di trasformazione della superficie catastale complessiva di mq.58, colorato in viola nella planimetria allegata, Catasto Terreni nel foglio 12 particella 949 e 917
- appezzamento di terreno destinato a verde pubblico, verde attrezzato e urbanizzazione secondaria, della superficie catastale complessiva di mq. 256 colorato in rosso nella planimetria allegata, al Catasto Terreni nel foglio 12 particella 54, 896, 903, 910, 913 e 1079.

Si precisa che su porzione della particella 910 il Comune di San Casciano Val di Pesa ha già realizzato il Centro Socio Sanitario. Dette aree sono da cedere gratuitamente al Comune di San Casciano Val di Pesa in esecuzione degli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica del 20.7.1984 rogata repertorio 19110 registrato a Firenze il 27.7.1984 al n.11134."

Per il prezzo di lire 135.000.000 pagate e quietanzate." ...continua la relazione notarile...

+

Rettifica riferita alla nota di trascrizione del 11.9.1998 al numero 17497 di registro particolare trascritta alla Conservatoria di Firenze in data 23 settembre 2015 al numero 27096 di registro particolare, in quanto erroneamente trascritta a favore dei venditori signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, anziché gli esatti acquirenti Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx..." ...continua la relazione notarile...



3. Estremi dell'atto di pignoramento ed elencazione gravami

A)



B) BENI IMMOBILI UBICATI A SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

...continua la relazione notarile...

"...ISCRIZIONI: ..."

Articolo 6234 registro particolare del 03.11.2015 -IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



(atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio
/4022)

di Firenze in data 26.10.2015 repertorio 5315

- FAVORE: sede
elettivamente domiciliata in
- CONTRO : xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx -xxxxxxxxxx
(per la quota di 1/2 della piena proprietà).
xxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/2 della piena proprietà)
- TOTALE : € 148.000,00
- CAPITALE: € 74.000,00
- DURATA: 20 anni
- GRAVA: **quota di 1/1 della piena proprietà** relativamente all'unità immobiliare Posta in Comune di
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA Via Napoli, rappresentata al catasto Fabbricati del Comune di San
Casciano in Val di Pesa nel **foglio di mappa 12** dalla particella **55 subalterno 21** (categoria A/2 vani
4), particella **55 subalterno 53** (categoria C/6 mq.20)" ...continua la relazione notarile...

"TRASCRIZIONI CONTRO:

**Articolo 16952 registro particolare del 12.06.2006 - MODIFICA CONVENZIONE RELATIVA A
LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE**

(atto pubblico amministrativo ricevuto dal pubblico ufficiale del Comune di San Casciano
in Val di Pesa in data 25.05.2006 repertorio 13366)

- FAVORE: xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/88 della piena proprietà)
- CONTRO: sede San Casciano in Val di Pesa (FI) -

(per la quota di 1/88 della piena proprietà)

- BENI: terreni posti in Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA rappresentati al NCT foglio di
mappa 12 particelle mq.1753, 945 mq.321, 950 mq.330, 1079/A mq.950

- FAVORE: sede San Casciano in Val di Pesa (FI) -

(per fa quota di 1/88 della piena proprietà)

- CONTRO: xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/88 della piena proprietà)
- BENI: terreni posti in Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA rappresentati al NCT foglio di
mappa 12 particelle 1170 mq.141, 1154 mq.2663, 1079/B mq.1764, 821/C mq.1820
Con quanto previsto all'art.2 del presente atto, si provvede a modificare fa convenzione urbanistica
a rogito notalo del 20.7.1984 repertorio 19110, trascritta in data 31.7.1984

**Articolo 16954 registro particolare del 12.06.2006 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO**

(atto pubblico amministrativo ricevuto dal pubblico ufficiale del Comune di San Casciano
in Val di Pesa In data 25.05.2006 repertorio 13366)

- FAVORE: xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (per la
quota di 1/88 della servitù di passo)
- CONTRO: sede San Casciano In Val di Pesa (FI) -

(per la quota di 1/88 della servitù di passo)

- BENI: terreni posti in Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA rappresentati al NCT foglio di
mappa 12 particelle 1079/B, 910, 821/C
All'art 4 del presente atto, viene concessa da parte del Comune di San Casciano in Val di Pesa a
favore del soggetti. assegnatari della ex una servitù di passaggio a carico delle

particelle Indicate nell'atto medesimo. Viene pertanto costituita una servitù di passaggio a favore della particella 821/B di proprietà dei medesimi soggetti assegnatari.

Articolo 16955 registro particolare del 12.06.2006 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

*(atto pubblico amministrativo ricevuto dal pubblico ufficiale
in Val di Pesa in data 25.05.2006 repertorio 13366)*

del Comune di San Casciano

- FAVORE:

sede San Casciano in Val di Pesa (FI) -

(per la quota di 1/88 della servitù di fognatura)

- CONTRO: xxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxx

(per la quota di 1/88 della servitù di fognatura)

- BENI: terreno posto in Comune di SAN CASCANO IN VAL DI PESA rappresentato al NCT foglio di mappa 12 particella 821/B

*All'art. 4 del presente atto, viene concessa da parte dei soggetti assegnatari della ex a
favore del Comune di San Casciano in Val di Pesa, una servitù di fognatura a carico della particella
821/8 di proprietà dei medesimi soggetti assegnatari.*

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 17/02/2020, ai fini dell'aggiornamento riguardante gli immobili pignorati, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità relative agli stessi:

1. TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 17497 Registro Generale 26091
Pubblico ufficiale Repertorio 182273 del 09/09/1998 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 5593 Registro Generale 26092
Pubblico ufficiale Repertorio 182274 del 09/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ANNOTAZIONE del 06/11/2001 - Registro Particolare 5605 Registro Generale 38171
Pubblico ufficiale Repertorio 180804 del 26/02/1997
4. RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 27096 Registro Generale 35999
Pubblico ufficiale Repertorio 182273 del 09/09/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 03/11/2015 - Registro Particolare 6234 Registro Generale 43552
Pubblico ufficiale Repertorio 5315/4022 del 26/10/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ISCRIZIONE del 23/02/2018 - Registro Particolare 11351 Registro Generale 7583
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 910/2018 del 21/2/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 11/04/2019 - Registro Particolare 10692 Registro Generale 14842
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1687/2019 del 21/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari ubicate a San Casciano in Val di Pesa (FI) fanno parte di un complesso immobiliare condominiale amministrato dallo Studio del dott. il quale, previamente contattato telefonicamente, ha comunicato via posta elettronica i prospetti rate delle gestioni attualmente in corso.

Per le unità immobiliari pignorate ubicate a San Casciano in Val di Pesa (FI):

- **foglio di mappa 12, particella 55 subalterno 21** (categoria A/2 vani 4), (appartamento)

- **foglio di mappa 12, particella 55 subalterno 53** (categoria C/6 mq.20 (garage)

specifica il dettaglio dei versamenti effettuati nel 2018 e del 2019, con estratto conto al 04/02/2020; dalla documentazione emerge un debito di euro 507,86. Maggiori dettagli raccolti nell'allegato relativo agli oneri condominiali.

A)-B) BENI IMMOBILI A

E SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

...continua la relazione notarile...

"...ISCRIZIONI: ...

Articolo 1135 registro particolare del 23.02.2018 -IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

(atto giudiziario emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 21 febbraio 2018 repertorio 910/2018)

- FAVORE: Sede san Casciano in Val di Pesa (A)
in Firenze
(domicilio ipotecario eletto e/o Studio Legale
- CONTRO : xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx -xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/2 della piena proprietà su unità negoziale 1)
(per la quota di 6/528 della piena proprietà su unità negoziale 2)
xxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx -xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/2 della piena proprietà su unità negoziale 3)
(per la comproprietà su unità negoziale 4)
€ 130.000,00
€ 86.762,95
- **UNITA' NEGOZIALE 1:** quota di 1/2 della piena proprietà relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)** Via Napoli, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) nel foglio di mappa 12 dalla particella **55 subalterno 53** (categoria C/6 mq.20), particella **55 subalterno 21** (categoria A/2 vani 4)
- ~~**UNITA' NEGOZIALE 2:** quota di 6/528 della piena proprietà relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)**, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di san Casciano in Val di Pesa (Fi) nel foglio di mappa 12 dalla particella **944** di mq.1753, **945** di mq.337, **950** di mq.260, **1286** di mq.950, **1283** di mq.6130, **1284** di mq.3010, **1080** di mq.92~~
- **UNITA' NEGOZIALE 3:** (
- **UNITA' NEGOZIALE 4:** (

...continua la relazione notarile...

"TRASCRIZIONI CONTRO:

Articolo 10692 registro particolare del 11.04.2019 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 21.02.2019 repertorio 1687/2019)

- FAVORE: sede San Casciano in Val di Pesa (FI) –
- CONTRO: xxxxxxxxxxxx nata in Svizzera (EE) il xxxxxxxxxxxxxxxx -xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/2 della piena proprietà su unità negoziale 3)
(per la quota di 6/258 della piena proprietà su unità negoziale 4)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx -xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(per la quota di 1/2 della piena proprietà su unità negoziale 1)
(per la comproprietà su unità negoziale 2)
- **UNITA' NEGOZIALE 1:**



- **UNITÀ NEGOZIALE 2:**

- **UNITÀ NEGOZIALE 3:** ~~quota di 1/1 della piena proprietà in comunione legale con~~
~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI**
PESA (FI) Via Napoli, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa
(Fi) nel **foglio di mappa 12** dalla particella **55 subalterno 53** (categoria C/6 mq.20), particella **55**
subalterno 21 (categoria A/2 vani 4)

~~UNITÀ NEGOZIALE 4: quota di 6/258 della piena proprietà~~ relativamente all'unità immobiliare
posta in Comune di ~~SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)~~, rappresentata al Catasto Terreni del
Comune di San Casciano in Val di Pesa (Fi) nel **foglio di mappa 12** dalla particella **944** di mq.1753,
945 di mq.337, **950** di mq.260, **1286** di mq.950, **1283** di mq.6130, **1284** di mq.3010, **1080** di mq.92.

**N.B. : la quota di spettanza sull'unità negoziale 4) è in realtà di 6/528 e non di 6/258 della piena
proprietà."**

4. Descrizione dei beni

A) |



B) Le unità immobiliari in questione, sono costituite da un appartamento posto al piano secondo, con annessa cantina al piano terra e da un posto auto di pertinenza situato al piano terra, siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (Fi), loc. Cerbaia, in via Napoli n° 3.

Le u.i fanno parte di un ampio complesso edilizio sito in via Napoli, che copre i civici dal n° 3 al n° 29.

Tale edificio, composto da un blocco in linea e due in trama, forma uno schema planimetrico a “C”, disposto parallelamente a Via Napoli ed aperto a valle verso le aree verdi, con due piani fuori terra e posti auto al piano terreno oltre spazi verdi/condominiali comuni.

Il progetto deriva da un piano di lottizzazione (prima approvato e poi nel 1981 convenzionato) avviato da una Cooperativa, che acquistò i terreni dove avrebbe edificato i blocchi edilizi, i quali, secondo la concessione edilizia n. 114/1984 e poi variante approvata, comprendono 44 appartamenti, di superficie utile compresa tra 60 e 95 mq. Tali appartamenti sono così suddivisi:

- n. 8 appartamenti a piano terra di 4 vani;
- n. 14 appartamenti a piano primo di 4 vani;
- n. 8 appartamenti a piano primo di 5 vani;
- n. 14 appartamenti a piano secondo di 3 vani.

Lo schema tipologico a livelli sfalsati di mezzo piano, adottato per gli appartamenti centrali, consente di dotare di ampie terrazze gli appartamenti del livello superiore, prive di pertinenze a giardino privato a terra. Le zone interrate, limitate alla sola parte centrale del corpo di fabbrica, sono adibite a locali a destinazione non abitativa ed hanno un'altezza utile di m. 2,40.

Gli appartamenti sono serviti da due gruppi di scala esterni.

La struttura dell'edificio è prevista con struttura portante in c.a. e laterizio, copertura a tetto inclinato e a terrazza.

Tutte le murature perimetrali e i solai di copertura sono coibentati con uno strato di materiale isolante, mentre la finitura esterna dell'edificio è realizzata in paramento in mattoni a faccia vista. Tale finitura è stata adottata anche per tutte le sistemazioni e pavimentazioni esterne. Gli infissi sono in legno, come le chiusure esterne. Salvo piccole zone pavimentate, la maggior parte delle aree esterne sono sistemate a giardino.

- **l' appartamento, sub. 21** (piano secondo abitazione e piano terra cantina) fa parte del Blocco “B8”, è accessibile direttamente da via Napoli, attraverso il vialetto asfaltato a comune, dove, dal civico n. 3, attraverso una scala esterna (non è presente l'ascensore), si accede al portoncino privato posto al piano secondo.

L' abitazione, che si sviluppa su un solo piano, risulta libera su due lati, a sud-est e a nord-ovest, mentre a sud-ovest e a nord-est confina con altre unità immobiliari. Si presenta esternamente con facciate a mattoncini rossi con infissi originali del periodo, a telaio in legno.

L'appartamento presenta un vano unico destinato a ingresso – soggiorno-pranzo, angolo cottura di mq 26,00 circa complessivi (mq 22,10 soggiorno/pranzo e mq 3,85 angolo cottura), dove sulla parete nord-ovest sono presenti le aperture esterne ovvero, una finestra-porta (dim. circa m 0,95 x m 2,20) e una finestra (dim. circa m 1,90 x m 1,40); mentre sulla parete sud est della sala si affacciano il ripostiglio di circa mq 4 e la camera da letto di circa mq 15,10 dotata di 2 finestre angolari, entrambe di dim. circa m 0,58 x 2,20 ; attraversata la zona giorno, si accede al disimpegno di circa mq 1,65; dalla sinistra del citato disimpegno si accede tramite una porta ad una cameretta di circa mq 12,25 dotata di finestra (dim. circa m 0,82 x m 2,20); frontalmente al disimpegno troviamo il bagno di circa mq 4,20 dotato di finestra (dim. circa m 0,40 x m 1,40).



L'angolo cottura è dotato di accessori (fuochi e lavello, frigorifero ecc.), la caldaia murale per riscaldamento e acqua calda sanitaria è collocata in un pensile terminale dell'angolo cottura; anche il bagno è dotato di accessori in buono stato, vasca in ceramica, sanitari.

Tutti i vani descritti dell'appartamento hanno altezza di piano interna ml 2,70, escludendo una piccola zona dell'angolo cottura, dove per un abbassamento del soffitto realizzato in cartongesso, l'altezza interna netta è di m 2,50. Le caratteristiche qualitative dell'appartamento sono di medio livello, risultando attualmente in buone condizioni di manutenzione, pareti e soffitti intonacati. I serramenti sono anch'essi in uno stato buono di conservazione, in legno tamburato al naturale l'interno e in legno massello color naturale l'esterno, in pvc color bianco sporco le tapparelle. I vani dell'appartamento presentano pavimenti in gres ceramico tipo cotto con battiscopa nei seguenti vani: vano unico destinato a ingresso e soggiorno-pranzo, nel disimpegno e nel ripostiglio, mentre piastrelle in ceramica come rivestimento del bagno (pavimento e pareti) e pavimenti in legno parquet nelle 2 camere da letto.

L'unità immobiliare dispone di impianti di recente realizzazione: elettrico sottotraccia, idricosanitario e di riscaldamento di tipo autonomo a radiatori in alluminio, con caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

La cantina è ubicata al piano seminterrato al quale si accede tramite passaggio a comune e scalette interne. Il locale è usato come ripostiglio ma presenta anche un piatto doccia con colonna doccia, soffione e scaldacqua elettrico. E' pavimentata con piastrelle in gres e ha 2 pareti intonacate, mentre le altre due pareti adiacenti alla zona doccia sono piastrellate.

La presenza dello scaldabagno e degli allacci idrici, da quanto potuto riscontrare nelle pratiche edilizie, non era prevista per l'uso originario del locale come cantina, per cui si consiglia il ripristino allo stato originario.

- **posto auto, sub.53** (piano seminterrato 1):

Il posto auto in oggetto, associato all'appartamento, presenta una superficie circa mq 20,00 (dim. circa m 2,44 x m 7,17); in origine era un posto auto scoperto, mentre adesso, come tutti i restanti 43 posti auto, presenta una pensilina con struttura a travi e pilastri lignei e copertura in cannucciato, frutto di un progetto del novembre 2000.

Per una maggiore descrizione e comprensione di quanto sopra trattato, si rimanda alla documentazione grafica, documentale e fotografica allegata.

5. Situazione edilizia e urbanistica

A) |





B) Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Edilizia-Urbanistica e Condono del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), è stata riscontrata la presenza dei seguenti documenti:

-Pratica edilizia n° 114/84 dell' 11/02/1984 riguardante *"progetto di insediamento Residenziale a Cerbaia – San Casciano in Val di Pesa - Lotto n° 2,"* presentata da

-V.c.o. n° 114/85, riguardante *"progetto di insediamento Residenziale a Cerbaia – san Casciano in Val di Pesa – Lotto n° 3"* e successive varianti: n° 114/86, n°114/87 e n°114/88 del 14/11/1988 presentate da

-ABITABILITA' relativa alla pratica n° 114/84, richiesta da _____, rilasciata dal responsabile del servizio urbanistica e valida a decorrere dal giorno 15/03/1988

-DIA n° 0671/2000 riguardante *"realizzazione di pergole per la copertura di posti auto di pertinenza del condominio posto in località Cerbaia, via Napoli.."* presentata da xxxxxxxxxxxxxxxx

- Comunicazione Fine Lavori del 15/02/2001 relativa alla DIA n° 0671/2000

-DIA n° 521/09, riguardante *"Opere di manutenzione straordinaria immobile posto a San Casciano V.P., via Napoli n. 3-29"* presentata da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-Comunicazione di Fine Lavori del 04/11/2009 riguardante la DIA n° 521/09, presentata da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- SCIA n° 1184/2016 *"opere di manutenzione straordinaria relativa a progetto unitario con modifica esterna non visibile dalla pubblica via, riguardante la parziale copertura con struttura ferro e vetro trasparente per la messa in sicurezza di due vani scala condominiali d'accesso agli appartamenti "* presentata da xxxxxxxxxxxxxxxx

Ai fini della regolarità edilizia/urbanistica:

Da quanto ho potuto constatare, lo stato di fatto non presenta delle difformità rispetto alle pratiche edilizie/urbanistiche presentate. Per quanto riguarda le planimetrie catastali consultate, la tettoia in corrispondenza dei posti auto realizzata con la DIA n° 0671/2000 non è rappresentata graficamente, per cui sarebbe necessario aggiornare la suddetta planimetria con l'indicazione della sagoma della tettoia e la relativa struttura.

E' ipotizzabile un costo per l' aggiornamento catastale (sopralluogo, rilievo, pratica DOCCA) effettuato da un tecnico abilitato, pari a circa euro 700,00.





6. Eventuali occupazioni

A)

B) Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo e da quanto verificato alla presenza del rappresentante dell' Is.Ve.G. e tramite richiesta all'agenzia delle entrate che ha analizzato gli atti presenti in Anagrafe Tributaria dall'anno 1991 in avanti, non ci sono affittuari e non sono presenti contratti di locazione registrati riconducibili alle unità immobiliari in oggetto (appart. e posto auto). Tuttavia l'immobile e il posto auto risultano in uso dall'esecutato sig. xxxxxxxxx con la famiglia, come verificato durante il sopralluogo, ivi residenti, come verificato tramite il Comune.

7. Formazione di eventuali lotti

Le unità immobiliari pignorate, per le loro caratteristiche e una migliore vendibilità, sono divisibili in 2 lotti:

LOTTO 1:

LOTTO 2: **IMMOBILI A SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI) ----(indicati con lettera B)**

8. Stima: a) valore di mercato – b) prezzo base d'asta

Metodologia estimativa

I beni immobiliari in oggetto vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con criterio sintetico-comparativo, come risultato dell'acquisizione dei dati tecnici attraverso i necessari sopralluoghi e la conduzione di opportune ricerche di mercato, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari, dell' OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

Si terrà altresì conto di influenze di più fattori, posizione, panoramicità, vicinanza dei servizi, condizione manutentiva degli immobili, se i beni sono occupati e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

E' bene precisare, che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima, infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo, tutto ciò non va ad alterare il valore complessivo di stima.

La consistenza dei beni immobiliari

A)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Valore di mercato e prezzo base d'asta del bene
Lotto 1



B) Per quanto concerne la consistenza del bene immobiliare si riporta il riepilogo delle superfici lorde calcolate sulla scorta delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. – Quest'ultima è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne, cioè i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computate per intero, sono considerate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98). La superficie commerciale è calcolata con i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e norma UNI 10750 e si ottiene secondo un processo di omogeneizzazione, con opportuni coefficienti di ragguaglio. Nella tabella in appresso si riepilogano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale, risultante dalla applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

superficie lorda	mq	superficie commerciale	mq
APPARTAMENTO, Foglio di mappa 12, part. 55, sub. 21, piano secondo/terra, via Napoli n 3, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 4 vani			
- Piano secondo	76,3	100%	76,3
- Loggia/balcone	8,4	35%	2,9

- Cantina -piano terra	12,5	25%	3,1
Totale part. 55, sub. 21	97,2		82,3
POSTO AUTO, Foglio di mappa 12, part. 55, sub. 53, piano terra, via Napoli n 3, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 1, consistenza mq 20			
- Piano terra	19	40%	7,6
Totale part. 55, sub. 53	19		7,6
Totale	116,20		89,90

La superficie lorda totale dell' appartamento e del posto auto è **mq 116,00**, quella commerciale totale **mq 90,00**.

a) Valore di mercato

Il valore di mercato unitario di riferimento viene determinato attraverso le interviste ad agenzie immobiliari, le indicazioni degli osservatori immobiliari di beni con caratteristiche simili e sulla base della caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Fabbricati di caratteristiche simili all' unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza dalle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona.

Pertanto valutando l'appetibilità del mercato, per le unità immobiliari in oggetto viene assunto un valore unitario pari a **2000,00 €** (duemila euro) per metro quadro di superficie commerciale.

b) Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare caratterizzati quest'ultimi da pagamenti più rapidi, imposte commisurate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo di base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Considerando che le unità immobiliari appartengono all'esecutato in comproprietà indivisa con altro soggetto occupante gli immobili, si ritiene opportuno deprezzare il valore di mercato di un ulteriore 10% per ottenere una riduzione complessiva di 10+10= 20%.

Valore di mercato e prezzo base d'asta del bene

Lotto 2

APPARTAMENTO, Catasto fabbricati, Foglio di mappa 12, part. 55, sub. 21, piano secondo e terra (cantina), via Napoli n 3, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) e POSTO AUTO, Foglio di mappa 12, part. 55, sub. 53, piano terra, via Napoli n 3, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

a) Valore di mercato, è determinato attraverso:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore
Ovvero **Mq 90,00 x €. 2000,00 = €. 180.000,00** (centottantamila) il valore di mercato.

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO E DELLA QUOTA PIGNORATA:

Il valore di mercato dell'intero è pari ad **€. 180.000,00** (centottantamila),
mentre il valore di mercato della quota pignorata (1/2) è pari ad **€. 90.000,00** (novantamila);

b) Prezzo base d'asta, è determinato attraverso:



Valore di mercato **€. 180.000,00 – 20% = €. 144.000,00** (centoquarantaquattromila) quale prezzo a base d'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO E DELLA QUOTA PIGNORATA:

Il prezzo base d'asta dell'intero è pari ad **€. 144.000,00** (centoquarantaquattromila),
mentre il prezzo base d'asta della quota pignorata (1/2) è pari ad **€. 72.000,00** (settantaduemila).



9. Pignoramento di quota/e di bene indiviso

A)



B) Le unità immobiliari pignorate, come detto in precedenza, riguardano il diritto di proprietà per la quota di ½ dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, e per la quota di ½ di xxxxxxxxxxxxxxxx, della medesima proprietà indivisa; quindi non appartenendo il bene interamente all'esecutata è risultato necessario verificarne la potenziale divisibilità.

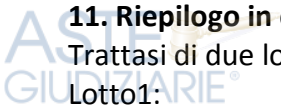
I beni, per la conformazione degli ambienti e dei vani accessori e la metratura non sono risultati divisibili.



10. Regime impositivo della vendita

A) e B)

Considerando che gli esecutati (venditori) sono persone fisiche, il trasferimento delle unità immobiliari sarà soggetto ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.



11. Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di due lotti distinti, lotto 1 e lotto 2.

Lotto1:

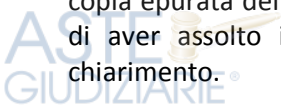


Lotto2:

- valore di mercato dell'intero è pari ad **€. 180.000,00** (centoottantamila);
- valore di mercato della quota pignorata (1/2) è pari ad **€. 90.000,00** (novantamila);
- prezzo base d'asta dell'intero è pari ad **€. 144.000,00** (centoquarantaquattromila),
- prezzo base d'asta della quota pignorata (1/2) è pari ad **€. 72.000,00** (settantaduemila).



La presente perizia viene depositata in copia integrale (corredata di foto, documenti ecc.) oltre ad una copia epurata dei dati sensibili, per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. . Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Con Osservanza

Firenze, 18 febbraio 2020

Il C.T.U.

Arch. Antonella ATLANTE





ALLEGATI :

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure e planimetrie catastali;
- 3) Disegni schematici stato di fatto;
- 4) Documentazione urbanistica ed amministrativa;
- 5) Oneri di natura condominiale;
- 6) Documentazione ipotecaria;
- 7) Tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;
- 8) Avvisi comunicazioni, verbali operazioni peritali e copia eseguito;
- 9) Certificato residenza;
- 10) Interrogazione Agenzia Entrate contratti locazione.

