RELAZIONE EPURATA DAI DATI SENSIBILI SULLA PRIVACY

(informativa per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 ***- codice privacy-*** *)*

Andrea cinquini, geometra
via Empolese, 224 - 50059 Vinci FI -
inscritto collegio geometri Firenze n.5810

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>
terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento n. **363** / **22** riunito alla procedura n. **21** / **20** R.G.

n. 1 DEBITORE ESECUTATO - persona fisica -
n. 1 CREDITORE PROCEDENTE - persona giuridica -
n. 2 CREDITORI INTERVENUTI - persone giuridiche -

All'atto dei pignoramenti immobiliari, eseguiti dai creditori procedenti e rispettivamente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, il primo in data 24.01.2020, ai nn. 2876 / 2093 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena" s.p.a, p.iva 00884060526, procuratrice di "Juliet" spa (p.iva e c.f. 01461980524) la quale a propria volta nominava procuratrice la società "La Scala" S.t.A.p.A., sostituita dalla società AMCO spa quale surrogante/sostituito, rappresentata e difesa dallo Studio Legale, Avv. Roberto Lazzini in Carrara. Il secondo pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2022 ai nn. 51642/37204 a favore della società AMCO spa, quale surrogante/sostituito, anch'essa rappresentata e difesa dallo Studio Legale, Avv. Roberto Lazzini in Carrara. Sono inoltre seguite le istanze dei creditori intervenuti: Agenzia Entrate, p.iva e c.f. 13756881002, Riscossione di Firenze, rappresentata dall'Avv. Marco Masini di Roma e Agenzia delle Entrate Riscossione di Grosseto rappresentata e difesa dall'Avv. Mario Di Traia in Roma. I pignoramenti elencati hanno dato origine, rispettivamente, ai procedimenti esecutivi, n. 21/20 e n. 363/22, che sono stati riuniti, in estensione, alla procedura portante n. 21 / 20, cosi come disposto dal G.E. in data 21.02.23

PROVENIENZA DEL BENE:

All'attuale proprietà il bene è pervenuto in data 16.07.2004 con atto di compravendita a rogito Notaio G. Carresi, in Borgo San Lorenzo, ai numeri di repertorio 255171 / 19720, e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22.07.2004 ai numeri 27739 / 17397. Inoltre con atto di divisione a rogito Notaio S. Berretti in data 20.10.2006 al repertorio 2017 / 950 il debitore esecutato acquisiva la piena proprietà dell'area urbana di 51 mq catastali su fronte della propria abitazione rinunciando ai diritti in proprietà pro quota della restante porzione di resede rappresentata nel foglio di mappa 3, al numero 129, sub. 505 e dunque attualmente di altra proprietà; tale subalterno inoltre si sviluppa anche a tergo del UIU oggetto di stima, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti allegato alla presente.
Si attesta che ubicazione e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre i dati catastali si contraddistinguono come segue:
Attualmente l'immobile è censito al foglio 3 mappale 129 sub.510 e deriva per variazione del 10/06/2011 protocollo n. FI0189432 dal mappale 129 subalterni 8 e 504; inoltre il mappale 129 sub. 8 deriva per variazione della destinazione del 02/07/2004 protocollo n. FI0168607 dal sub.2, mentre il mappale 129 sub.504 deriva per divisione del 31/07/2006 protocollo n FI0157510 dal sub.500, area urbana.
Il titolo di provenienza (ventennale) relativo alla procedura n. 21/20 è stato prodotto in data 27.01.2020 dal dr. Carmelo

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

Firmato Da: CINQUINI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 294cec

Candore, Notaio in Arcisate (VA); mentre il titolo di provenienza (ventennale) relativo alla procedura n. 363/22 è stato prodotto in data 25.01.23 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE: Il bene descritto risulta individuato all'interno di un edificio isolato con tipologia plurifamiliare; questo si sviluppa interamente a piano terra e risulta provvisto di resede esclusivo sul fronte.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE **- Lotto UNICO:** comune di Scarperia e San Piero a Sieve, provincia di Firenze, località Gabbiano, via Gabbiano, 12.

DATI CATASTALI : Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Scarperia e San Piero a Sieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà, al debitore esecutato ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 3, part. 129, sub 510, piano terra, cat. A\3, classe 3°, vani 5, rendita € 296,96.

DESCRIZIONE DEL BENE : Il lotto descritto risulta individuato all'interno di un edificio isolato con tipologia plurifamiliare; questo è posto interamente a piano terra provvisto di resede esclusivo sul fronte, presenta un impianto planimetrico di forma regolare e risulta raggiungibile, mediante il passaggio da resede di altra proprietà, dalla via Gabbiano in prossimità dell'omonima località denominata Gabbiano. Tale fabbricato è stato realizzato con una struttura tradizionale, intonaco tipo minerale, canali di gronda e discendenti, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, aperture finestrate provviste di persiane e soglie in pietra. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi e nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie. In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'abitazione è distribuita al piano terra con altezza costante di mt 2,70 e si raggiunge, con ingresso esclusivo, dal resede su fronte nel quale è presente un manufatto prefabbricato in legno ad uso ripostiglio. La distribuzione interna dell'unità, su di un unico livello, è di tipo tradizionale caratterizzata da ingresso – soggiorno cucina, bagno e due camere. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- Impianto idro-sanitario per ACS alimentato con caldaia autonoma a gas GPL, è presente in ordine all'impianto meccanico, predisposizione dei terminali dell'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale attualmente carente e non funzionante. Il riscaldamento degli ambienti è attualmente servito dalla presenza di stufa a pellet provvista di canalizzazioni per propagazione dell'aria calda negli ambienti.
- I pavimenti sono realizzati in gres di colori chiari di vario tipo e formato, finiti con battiscopa dello stesso materiale; nei servizi igienici le pavimentazione sono del tipo gres ceramico di varie dimensioni.
- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti, con intonaco tradizionale tinteggiato a colori chiari.
- Il rivestimento delle pareti si trova nel servizio igienico e nella zona cottura con piastrelle di varie tonalità e formati in materiale di gres ceramico.
- Il servizio igienico, provvisto di apertura finestrata, è caratterizzato da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, bidet, vaso e doccia.
- Portoncino d'ingresso interno blindato e infissi esterni

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

Firmato Da: CINQUINI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 294cec

composti da PVC e vetro termico, provvisto di persiane in alluminio nel bagno e nelle camere, bussole interne in legno tamburato.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto, sono presenti prese di impianto TV, citofono.
L'abitazione è fornita degli allacci alla rete di acqua e luce ed è pure provvista dell'utenza a gas GPL, mentre l'impianto fognario è del tipo a dispersione.
Nei locali abitativi descritti non sono presenti evidenti tracce di umidità ascendente/discendente.
Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare sufficientemente illuminato ed areato in tutti vani abitabili.

GRADO DI COMMERCIABILITA' :

Il lotto descritto risulta individuato all'interno di un edificio isolato con tipologia plurifamiliare. Questo è posto interamente a piano terra e presenta un impianto planimetrico di forma regolare provvisto di resede esclusivo su fronte. Le strutture dell'unità immobiliare appaiono generalmente in stato di conservazione ordinario e non sono presenti evidenti segni di umidità ascendente/discendente, mentre finiture, e servizi presenti si mostrano in condizioni di ordinaria manutenzione. L'impianto di riscaldamento, ad oggi in sola predisposizione, dovrà essere adeguato e implementato come da legge 10/91 e s.m.i. in atti depositata presso l'amministrazione comunale in data 04/06/04.

VALUTAZIONE :

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto nel modo seguente:

- Appartamento per civile abitazione e resede esclusivo:
sup. utile lorda di circa mq 98,82 x € 1.400 / mq =
€ 138.348,00 valore di mercato

Preso atto che devono essere decurtati gli oneri e le spese necessarie per sanare le difformità urbanistico-edilizie presenti, il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato complessivo il valore computato per la rimessa in pristino onnicomprensiva, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di restituire all'UIU oggetto della presente la legittimità urbanistica e edilizia.
€ (128.466,00 – 11.370,82) =
€ 126.977,18 - PREZZO A BASE D'ASTA

- - Tenuto conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, ex art. 2922 c.c., delle spese necessarie dei meccanismi d'asta quali: il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare; constatato inoltre che l'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore esecutato e quindi giuridicamente libero, articolo 560 c.p.c. e smi,, ma in considerazione del fatto che lo stato di occupazione e le possibili opposizioni possono determinare, nei potenziali acquirenti, incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e, quindi, costituire un disincentivo alla loro partecipazione alla gara, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:
€126.977,18 x 90% = € 114.279,46 che arrotonda

€ 114.279 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene e sue pertinenze, in piena proprietà al debitore 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: CINQUINI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 294cec

Si precisa che la vendita dei beni in oggetto, in quanto proprietà di persona fisica, sarà soggetto ad imposta di registro.

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA' DELLA U.I.U. :

La costruzione dell'edificio in oggetto nella sua originaria consistenza è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967, successivamente l'immobile descritto è stato interessato dai seguenti procedimenti edilizi:
Licenza edilizia rilasciata dal comune di San Piero a Sieve il 3 ottobre 1969, peraltro non specificamente inerenti il bene in oggetto, a cui è seguita domanda di concessione in sanatoria rilasciata dal medesimo comune in data 19 luglio 1990 n. 28, per le opere costruite in difformità parziale alla licenza edilizia sopracitata; che in data 28 febbraio 1995 con prot. 2692 (pratica edilizia 43/95) è stata presentata ulteriore domanda di concessione in sanatoria con la quale si è regolarizzata la situazione urbanistica dell'appartamento ubicato al piano primo e del fondo al piano terreno ottenendo il rilascio della concessione in sanatoria n. 43 del 10 giugno 2002; che in data 3 marzo 2004 con prot. 2481 è stata presentata denuncia di inizio attività per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione e fine lavori del 03.06.04; ulteriore cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione e divisione in due unità immobiliari per le quali è stata presentata al comune Denuncia di Inizio Attività in data 13 ottobre 2005 protocollo n. 11467 (P.E. 462/05), cui ha fatto seguito la presentazione della comunicazione di inizio lavori in data 28 novembre 2005 protocollo n. 13325, seguita da due successive integrazioni in data 3 gennaio 2006 protocollata al n. 116 ed in data 14 gennaio 2006 protocollata al n. 544; opere di installazione di una pergola, inserimento di cancello carrabile e creazione di una recinzione con cancello pedonale per le quali è stata depositata Denuncia di Inizio Attività in data 25 novembre 2005 protocollata al n. 11.930 e comunicazione di inizio lavori presentata al medesimo comune protocollata al n. 13287/2005; opere di installazione di impianto GPL per le quali è stata depositata Denuncia di Inizio Attività in data 2 agosto 2006 protocollata al n. 9441. (all. n. 6)
Allo stato attuale, rilevato con sopraluogo del 11.11.24, l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere interessata da alcune opere in difformità che riguardano gli interni e il prospetto. Più in particolare è stato possibile riscontrare la demolizione della cabina armadio, in luogo dell'ampliamento della camera, realizzazioni mediante opere di taglio a forza di due porte su parete portante, tamponamento di una porta per accesso alla zona notte, spostamento di tramezzatura del bagno con risagomatura dell'aperura finestrata sul retro. L'impianto meccanico presente, ad oggi incompleto ed in sola predisposizione, non conforme all'elaborato legge 10/91 in atti depositato presso l'amministrazione comunale in data 04/06/04, quale ultimo elaborato impiantistico presente. Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato e valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino e dunque sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94. In questa sede è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino da porre a carico degli acquirenti, aggiornando la stima dei ripristini al sopraluogo del 11.11.24.

li, 10/01/2025

Il CTU incaricato

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

Firmato Da: CINQUINI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 294cec