

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare 271/06 = ----- s.r.l. /

G. E. = Dott. Domenico Ammirati

Al sottoscritto Geom. Vittorio Uliva, libero professionista con studio in Firenze Via del Proconsolo n.c. 16, C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, nell'udienza del 18 Gennaio 2011, il Giudice delle Esecuzioni ordinava di provvedere, con idonea relazione scritta, di rispondere alle note del Delegato alle vendite, Avv. Antonino Longhitano, come riportate nel *verbale di udienza che si allega sotto la lettera "A"*, e concedeva termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto, letto le note del Delegato riportate nel verbale di udienza, ed eseguito i relativi accertamenti e le richieste delle copie degli atti richiesti, sia agli Uffici, ai professionisti e alla parte esecutata si è messo in grado di rispondere a quanto richiesto.

In risposta alla richiesta n° 1

Il contratto di affitto con la Società “ ” è stato stipulato in data 20 Aprile 2004 e registrato all'Ufficio del Registro di Firenze in data 20/05/2004 al n° 2259.

Durata contratto anni 6 – decorrenza dal 20/04/2004 – canone annuo di Euro 4.800,00 – scadenza 19/04/2010 – rinnovato di sei anni in sei anni, salvo disdetta nei termini.

In risposta alla richiesta n° 2

1) La particella 172 è costituita da 6 unità immobiliari rappresentate



catastralmente dai subalterni 503 – 504 – 505 – 506 – 509 – 510; i Subalterni 504 – 509 – 510 sono intestati catastralmente a terzi, mentre i subalterni 503 – 505 – 506 sono intestati all'esecutato.

Il subalterno 505 è stato oggetto di pignoramento e valutazione.

2) Il locale caldaia in uso esclusivo ai fondi commerciali situati ai piani seminterrato e terreno, rappresentati dai sub. 500 e 501 della particella 667 è accessorio all'unità immobiliare ad uso abitativo situato al piano primo rappresentata dal Subalterno 502, di proprietà dell'esecutato, sul quale è costituito un fondo patrimoniale a favore del coniuge , costituito con atto notaio Turchini del 13/06/2003 rep. 23844/6282.

In risposta alla richiesta n° 3

Il contratto di affitto con il figlio è stato stipulato in data 20/04/2004 e registrato il 20/05/2004 all'Ufficio del Registro di Firenze al n° 2260.

Durata contratto quattro + quattro

Scadenza 19 Marzo 2012

Canone annuo Euro 2.160,00

In risposta alla richiesta n° 4

Nel terreno costituente il lotto n. 4 nella relazione del sottoscritto già depositata, è inclusa una area inserita nel P.R.G., della superficie indicativa di mq. 450, rappresentata catastralmente dalla particella 664 e da porzione delle particelle 665 e 101, il tutto come più e meglio risulta velato in rosso nell'estratto catastale allegato alle note integrative depositate in data 23/01/2008.

La restante area costituente il lotto è inserita nello strumento

urbanistico con destinazione G/1 (verde pubblico e privato) e ricade nella quasi totalità sotto il vincolo cimiteriale.

Il terreno con destinazione G/1 (verde pubblico) è rappresentato catastalmente dalle particelle 438 – 442 – 612 – 618 e da porzione delle particelle 659 e 685 il tutto per una superficie catastale indicativa di mq. 5.600, ed il terreno inserito in zona G/1 (verde privato) è rappresentato catastalmente dalle particelle 443 – 445 e da porzione delle particelle 101 – 665 – 659; il tutto per una superficie catastale indicativa di mq. 5.050.

Il terreno di cui sopra ricade nella perimetrazione del vincolo cimiteriale e di conseguenza non edificabile.

In risposta alla richiesta n. 5

A) – La descrizione del terreno da accorpere al lotto 1 è la seguente:

“ Appezamento di terreno costituente un unico corpo adiacente al fabbricato, realizzato sulla particella 667, rappresentato all’Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Reggello nel Foglio di Mappa 9 dalle particelle 101 – 438 – 442 – 443 – 445 – 612 – 614 – 616 – 618 – 659 – 664 – 665 il tutto per una superficie catastale di Ha. 1 are 11, col R.D. complessivo di Euro 16,94 e Agrario di Euro 11,68. “

Terreno nella quasi totalità inedificabile, classificato nel vigente strumento urbanistico a destinazione G/1 (verde pubblico e privato) e ricadente nel vincolo cimiteriale, con la sola eccezione di una piccola parte di mq. 450 inserita in zona B2.

B) – La descrizione del terreno da accorpere al lotto n. 2 è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piccolo appezzamento di terreno adiacente al fabbricato realizzato sulla particella 172, rappresentato all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Reggello, nel Foglio di Mappa 9 dalla particella 450 della superficie catastale di are 3 col R.D. di Euro 0,23 e Agrario di Euro 0,23.

C) – Ipotesi di vendita unitaria del terreno (lotto 4 della relazione depositata 08/08/2007)

In questa ipotesi l'accesso al terreno descritto sotto la lettera A) dovrà avvenire su porzione della particella 667 sulla striscia di terreno lungo il confine con la particella 685 ed avrà una larghezza di ml. 5,00 e su questa dovrà essere costituita servitù di passo alla pedona e carraio, a favore dei terreni descritti oggetto di trasferimento.

D) – Si allegano copia dei seguenti atti:

1) – Atto Notaio Salani del 3/11/1967 rep. 1976/713, portante vendita -----, avente per oggetto un terreno edificabile di mq. 490 – F. 9 part. 171/b (diventata 410 soppressa e unita alla particella 667).

2) – Atto Notaio Mengacci del 18/08/1971 rep. 18440/662 portante vendita da -----, avente per oggetto:

a) – terreno di mq. 3080, F. 9 part. 171/a (soppressa e diventata part. 659 e parte della part. 667)

b) Fabbricato di nuova costruzione da terra a tetto con terreno circostante, realizzato sulla particella 172 già porzione c) della particella 103.

3) – Atto Notaio Turchini del 29/07/1994 rep. 16867/2796 portante

ASTE GIUDIZIARIE.it

vendita ----- in comunione legale,
avente per oggetto un terreno di mq. 3585 F. 9 part. 612 – 614 – 616 –
618 – 101.

4) – Atto Notaio Turchini del 9/05/2000 rep. 21891/5218 portante
vendita ----- in comunione legale,
avente per oggetto un terreno di mq. 1762 F. 9 part. 103 (soppressa e
incorporata alla particella 172) e particella 450.

5) – Atto Notaio Turchini 14/02/2003 rep. 23671/6176 portante
vendita ----- avente per oggetto la quota 1/2 su
terreno rappresentato nel Foglio 9 part. 103 e 450. *Trattasi di tutto
quanto acquistato con atto Turchini del 9/05/2000 rep. 221891/5218.*

6) – Atto Notaio Turchini del 13/06/2003 rep. 23844/6282.

Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ----- contro -----
-----, sul quartiere al piano primo, Via Berenson n. 43 – F. 9 part. 667
sub. 502 e 503 (resede a comune)

E) – Variazioni delle p.lle avvenute successivamente all'acquisto

- la particella 103 è stata soppressa e unita alla particella 172
- La particella 171 ha dato origine in parte alla particella 659 e parte
Unita alla particella 667.
- La particella 409 ha dato origine in parte alla particella 665 e parte
Unita alla particella 172
- La particella 410 è stata soppressa ed unita alla particella 667
- La particella 444 è stata soppressa ed unita alla particella 172

Il Delegato alle vendite richiede dettagliatamente:

- a) – identificazione catastale dei cespiti immobiliari sui quali

grava il fondo patrimoniale.

b) - Identificazione catastale e valutativa dei beni in comproprietà con la Signora -----.

c) – Dichiarazione di Attestato di certificazioni energetica

d) - descrizione riassuntiva dei lotti con rappresentanza catastale.

A) – Fondo patrimoniale a favore di -----

Costituito con atto Turchini del 13/06/2003 e grava sull'unità immobiliare ad uso di civile abitazione situata al piano primo, rappresentata a Catasto Fabbricati di Reggello nel Foglio di mappa 9 dalla particella 667 sub. 502 categoria A/7 classe quinta della consistenza di vani 9,5 e la rendita catastale di Euro 932,20.

B) – Beni in comproprietà quota di 1/2 con la signora -----

Descrizione

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq. 3.585, rappresentato catastalmente nel Foglio di Mappa 9 dalle particelle 101 – 612 – 614 – 616 – 618, il tutto per una superficie catastale di are 35 e centiare 85 col R.D. complessivo di Euro 7,48 e Agrario di Euro 3,76.

Valutazione

Trattasi di un terreno inserito nello strumento urbanistico nella quasi totalità a verde privato e in piccola parte di mq. 150 circa in zona di saturazione “B/2”.

Per la determinazione del valore del terreno inserito nello strumento urbanistico il sottoscritto fa riferimento al valore unitario attribuito al lotto dal sottoscritto nella nota integrativa depositata in data

23/01/2008, comprendente anche il terreno in oggetto, che determinava il valore in Euro 90,00 a metro cubo realizzabile.

Nel nostro caso essendo il volume realizzabile di mc. 225, il valore è di *Euro 225,00 x 90,00 = 20.250,00 arrotondato a Euro 20.000,00 (ve ntimila).*

Anche per il terreno inserito a verde privato il sottoscritto fa riferimento ai valori unitari riportati nella nota integrativa alla propria relazione di consulenza che determinava il valore unitario a Euro 3,00 a metro quadro.

In dipendenza di ciò si ha:

mq. 3.435,00 x 3,00 = Euro 10.305,00

arrotondato a Euro 10.000,00 (diecimila

Sommando i due valori trovati si ha:

Euro 20.000,00 + 10.000,00 = 30.000,00 che rappresenta il valore del terreno in proprietà.

Essendo la quota di comproprietà dell'esecutato pari ad 1/2, il valore si riduce a Euro 15.000,00 (quindicimila) che rappresenta il valore della quota di 1/2 del terreno spettante all'esecutato.

C) - Attestato di certificazione energetica

Ai sensi dell'art. 23 bis, comma 5 della L.R.T. 39/2005 e successive modifiche e integrazioni, dato che gli immobili oggetto di trasferimento sono privi dell'Attestato di Certificazione Energetica A.C.E. automaticamente vengono classificati in classe "G".

D) - Descrizione riassuntiva dei lotti

Trattasi di beni posti nel Comune di Reggello, frazione "Tosi" in Via

Berenson n. 43 e 43/C, così costituiti:

LOTTO N° 1

Fondo ad uso magazzino – deposito con accesso dal numero civico 43 di Via Berenson, costituito da due vasti locali, uno al piano terreno e l'altro al piano seminterrato, aventi accesso indipendente e collegati a mezzo di scala interna, il tutto come più e meglio risulta nella pianta planimetrica allegata.

Catastalmente è rappresentato nel Foglio di Mappa 9 dalla particella 667 sub. 500, categ. C/2, classe seconda, della consistenza catastale di mq. 215 e la R.C. di Euro 632,92 (fondo al piano seminterrato) e dalla particella 667 sub. 501, categ. C/2, classe quarta della consistenza catastale di mq. 215 e la R.C. di Euro 877,20 (fondo al piano terreno).

In sede di sopralluogo detto fondo era affittato alla Società “-----” con contratto di anni 6, rinnovabili di uguale durata, salvo disdetta nei termini, prossima scadenza il 19 Aprile 2016.

Valore di mercato Euro 300.000,00

Prezzo d'asta Euro 270.000,00

LOTTO N° 2

Quartiere ad uso di civile abitazione con accesso dal n.c. 43/C di Via Berenson, costituente l'intero piano primo e composto da 4 vani, piccolo vano cottura, ingresso disimpegno, bagno W.C., balcone, ampia terrazza (in parte coperta) ripostiglio esterno e cantina al piano interrato, il tutto come più e meglio risulta nella pianta planimetrica allegata.



Catastalmente è rappresentato nel Foglio di Mappa 9 dalla particella 172/sub. 505 categoria A/2 classe quarta della consistenza catastale di vani 6 e la R.C. di Euro 495,80.

*In sede di sopralluogo il quartiere era affittato alla -----,
con contratto quadriennale – prossima scadenza 19 Marzo 2012.*

Valore di mercato Euro 170.000,00

Prezzo d'asta Euro 155.000,00

LOTTO N° 3

Appezamento di terreno costituente, nella quasi totalità, un unico corpo adiacente ai fabbricati di cui ai lotti 1 (P.lla 667) e 2 (P.lla 172) avente accesso dall'area esterna al fabbricato di cui al lotto 1) il tutto per una superficie catastale di mq. 11.400 di cui mq. 10.950 inserito nello strumento urbanistico in zona G/1 (verde pubblico e privato) e mq. 450 in zona edificabile B/2 e meglio risulta delimitato in rosso nell'estratto catastale allegato alle note integrative depositate in data 23/01/2008, la delimitazione del terreno, con velatura in rosso l'area inserita in B/2 e con velatura gialla l'area di accesso.

Catastalmente è rappresentato nel Foglio di Mappa 9 dalle P.lle 101 – 438 – 442 – 443 – 445 – 450 – 612 – 614 – 616 – 618 – 659 – 664 – 665 per una superficie catastale di Ha. 1 are 14.

Valore di mercato Euro 95.000,00

Prezzo d'asta Euro 85.000,00

Nell'ipotesi che il terreno costituente il lotto 3, venga accorpato al lotto 1 (con esclusione della P.lla 450 che dovrebbe essere accorpata al lotto 2), gli eventuali nuovi lotti risulterebbero così costituiti:

LOTTO n° 1

	<u>valore mercato</u>	<u>prezzo d'asta</u>
<u>Fondo Via Berensons n.c. 43</u>	Euro 300.000,00	Euro 270.000,00

(foglio 9 P.lla 667 Sub. 500 e 501)

Terreno adiacente	Euro 94.500,00	Euro 85.000,00
--------------------------	----------------	----------------

(Foglio 9 P.lle 101-438-442-443

445-612-614-616-618-659-664-665)

=====

Euro 394.500,00	Euro 355.000,00
------------------------	------------------------

LOTTO n° 2

	<u>valore mercato</u>	<u>prezzo d'asta</u>
<u>Quartiere Via Berensons n. 43/c</u>	Euro 170.000,00	Euro 155.000,00

(foglio 9 P.lla 172 Sub. 505)

<u>Resede</u> (Foglio 9 P.lla 450)	Euro 500,00	Euro 500,00
------------------------------------	-------------	-------------

=====

Euro 170.500,00	Euro 155.500,00
------------------------	------------------------

Ritenendo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, si sottoscrive con perfetta osservanza.

Il C.T.U.

(Geom. Vittorio Uliva)

Firenze 22/03/2011

All. Verbale d'Udienza del 18/01/2011