

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
Terza Sezione CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura RG n. 312/2021
Esecuzione Immobiliare post legge 80
Giudice Esecutore Dott.ssa Giovanna Mazza

Procedente

contro

Firenze 04/10/2023

RELAZIONE CTU 312/2021

Generalità del CTU arch. Sabrina Rossi

La sottoscritta Sabrina Rossi, nata ad Acquapendente (Vt) il 6 settembre 1968, in qualità di architetto iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. A8017, con studio in Firenze via Cupola, 12, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 10023, ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio, in data 30 novembre 2022, la nomina a C.T.U. per redigere la perizia di stima sugli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare nella procedura R.G. n. 312/2021 in epigrafe, per la quale ha inviato giuramento in data 03 dicembre 2022.

La sottoscritta CTU, dopo aver eseguito l'accesso ai Pubblici Uffici del Comune di Lastra a Signa - Ufficio Urbanistica e Ufficio Anagrafe, all'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, Catasto e Conservatoria, eseguito il primo accesso agli immobili per accertare lo stato dei luoghi, in data 23/02/2023 alle ore 14.30, congiuntamente al custode Is.Ve.G e alla presenza della Rappresentante legale di Compagnia Nazionale dei Servizi Srl e dell'affittuario dell'immobile sottoposto a pignoramento, si accinge a rispondere al quesito posto dal Giudice.

Quesito:

Il Giudice dell'esecuzione, ordina all'esperto di provvedere a:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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

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

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di

registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., D.P.R. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

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

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

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

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

PERIZIA DELL'ESPERTO SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La presente perizia verrà depositata circa 30 giorni prima della data di udienza, mediante piattaforma P.C.T. legata al processo civile telematico.

Ricevuto l'incarico, la sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, scaricando il fascicolo telematico tramite il Punto di Accesso al portale del Tribunale di Firenze, PCT (Processo Civile Telematico) della Regione Toscana. Dopo aver analizzato la documentazione contenuta, il CTU ha eseguito indagini e accertamenti presso il Comune di Firenze, Ufficio Edilizia privata e Ufficio Anagrafe, e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze – Catasto e Conservatoria.

L'esperto, informato e in accordo con l'incaricato Is.Ve.G., ha inviato comunicazione all'esecutato Compagnia Nazionale dei Servizi Srl, per raccomandata a/r e per mailpec. Dopo vari rinvii richiesti da parte esecutata, nella persona della legale rappresentante [REDACTED] e dell'affittuario, l'esperto insieme all'incaricato Is.Ve.G, alla presenza della rappresentante legale di [REDACTED] e dell'affittuario, ha effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento, per valutare lo stato dei luoghi, verificarne la conformità urbanistica e catastale, la consistenza, e valutare l'appetibilità del bene sul mercato.

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



Quesito n. 1

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n. 1

Il bene in oggetto viene inizialmente indicato nell'atto di pignoramento con gli identificativi:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), Comune di Lastra a Signa, foglio di mappa 22:

1. Particella n. 73, subalterno 500, categoria A/2, classe 3, rendita catastale €. 596,51, meglio descritta: appartamento per civile abitazione, disposto su due piani fuori terra, cui si accede dalla strada di Naiale, attraverso resede a comune, e composto da ingresso e salotto al piano terra, corridoio, cucina, studio, camera, n. 2 bagni e stanza di passaggio a piano primo;

2. Particella n. 73, subalterno 501, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 18, rendita catastale €. 67,86, meglio descritta: locale a uso autorimessa con accesso da via di Naiale;

3. Particella n. 73, subalterno 4, categoria C/2, classe 7, consistenza m² 56, rendita catastale €. 153,28, meglio descritta: locale uso magazzino, cui si accede da via di Naiale, composto da loggiato, ripostiglio, servizio igienico e un vano cui si accede anche da via vicinale di Naiale;

Identificazione a seguito di denuncia di variazione n. A03787.1/1999.

I confini del compendio poiché immobili adiacenti, sono: via di Naiale, parti comuni su più lati, altre unità immobiliari, salvo se altri.

A seguito di ristrutturazione edilizia i suddetti immobili sono stati soppressi, per costituire l'attuale unità immobiliare, identificata:

NCEU Foglio di mappa n. 22, particella n. 73 subalterno 508, Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 12, superficie catastale totale m² 241.00, totale escluse aree scoperte m² 236.00, rendita €. 1.022,58 (Variazione del 15/12/2010 - Pratica n. FI0363475 per fusione – diversa distribuzione degli spazi interni), intestata a [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/1.

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 in atti, indica quale immobile oggetto del Pignoramento del 27/09/2021 n. rep. 6199/2021 Tribunale di Firenze, trascritto in data 19/10/2021 ai n. 43857/30981 a favore di [REDACTED], il seguente immobile:

- Quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile il Lastra a Signa (FI), via Di Naiale n. 7, distinto al NCEU Foglio 22, mappale 73 subalterno 508, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, vani 12, rendita catastale €. 1.022,58.

Tabella riepilogativa dati catastali Immobile

Catasto Fabbricati							
Comune di Lastra a Signa (FI)							
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza/m ²	Indirizzo	Rendita
22	73	508	A/2	3	12 vani catastali Superficie totale m ² 241 (tot. escl. aree scoperte m ² 236)	Via di Naiale, 7	€. 1.022,58

Conclusioni:

1. I dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Certificazione notarile in atti, identificano catastalmente l'immobile pignorato. Le tre iniziali unità immobiliari, sono state soppresse a seguito di Variazione catastale in atti dal 2010, pratica n. FI0363475 per "Fusione e diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 36053.1/2010), per costituire l'attuale unità immobiliare.

2. I confini dell'unità immobiliare attuale sono: via Naiale, altre proprietà, parti comuni, s.s.a. La scrivente ha rilevato errori nella rappresentazione grafica della planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, che non pregiudicano l'identificazione del bene né la consistenza.

Quesito n. 2

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

Risposta al quesito n. 2

Atto di Pignoramento Immobiliare C/0/6199 F/0/5415, depositato presso il Tribunale di Firenze in data 27/09/2021, per [REDACTED], rappresentata da [REDACTED], contro [REDACTED], data disp. 04/10/2021, consegnato per mani in data 05/10/2021.

Al debitore era già stato notificato Atto di precetto per mail.pec in data 08/07/2021.

Con il suddetto Atto viene pignorata la piena proprietà per l'intero (1/1) dell'unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) Foglio 22, Particella 73, subalterno 508, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, superficie catastale totale m² 241, rendita €. 1022,58, piano T-1-2, indirizzo: Via di Naiale, 7 - Comune di Lastra a Signa, di proprietà di [REDACTED] in persona [REDACTED]

Quesito n. 3

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

Risposta al quesito n. 3

Il bene in oggetto è stato trasferito a parte debitrice per Atto di Compravendita del 27/02/2003 in Prato, autenticato [REDACTED], Rep. 286448, Raccolta 15428, registrato il 17/03/2003 al n. 75.

Le tre (3) unità immobiliari oggetto di compravendita, vengono descritte nell'atto come segue:

- 1) appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, cui si accede dalla strada laterale di via di Naiale attraverso resede comune, è composto da ingresso e salotto al piano terra e da corridoio, cucina, studio, camera, due bagni e stanza di passaggio, al piano primo;
- 2) locale a uso autorimessa cui si accede dalla via di Naiale;
- 3) locale a uso magazzino, cui si accede dalla via di Naiale, composto da loggiato, ripostiglio, servizio igienico e un vano cui si accede anche da via vicinale di Naiale.

Confini dell'insieme: detta via, parti comuni su più lati, salvo altri.

Sono compresi nella compravendita due appezzamenti di terreno, oggi di altra proprietà.

I beni sopra indicati, risultano identificati al NCEU del Comune di Lastra a Signa:

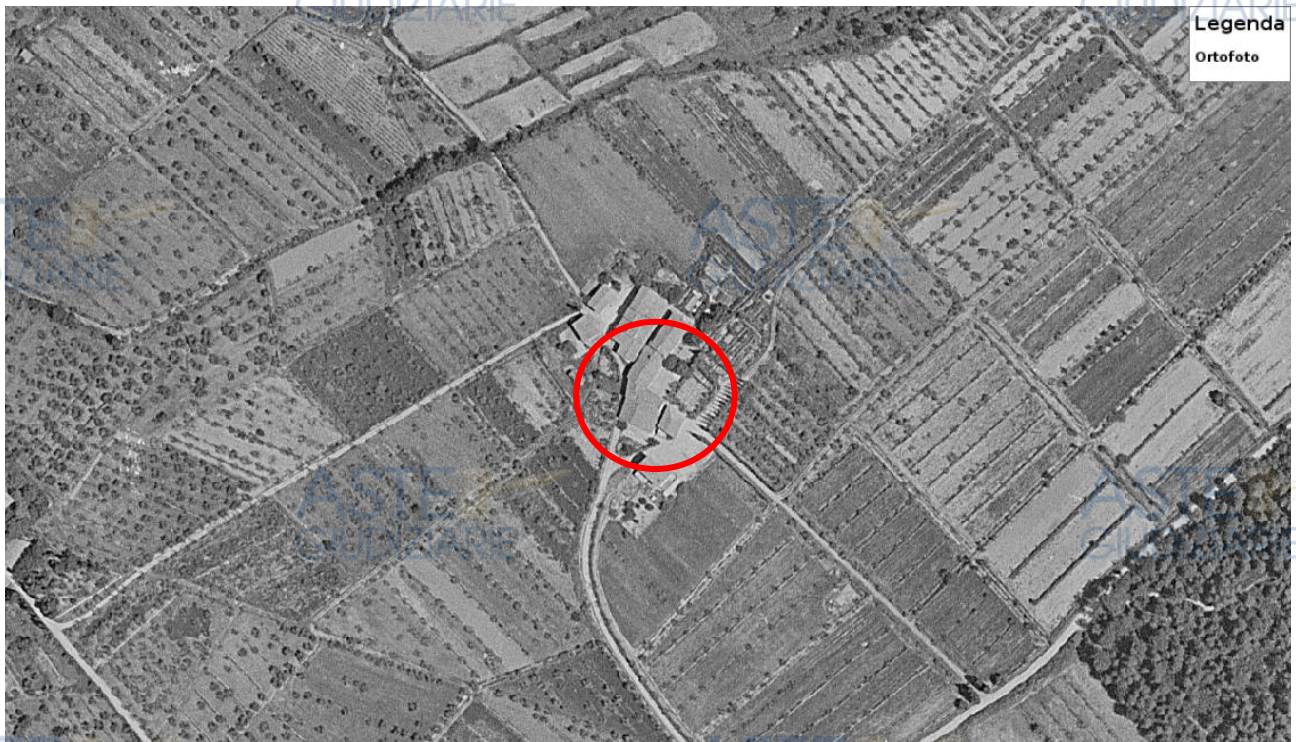
- 1) Foglio 22, Particella 73, sub 500, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale €. 596,51;
- 2) Foglio 22, Particella 73, sub 501, categoria C/6, classe 8, m² 18, Rendita Catastale €. 67,86;

3) Foglio 22, Particella 73, sub 4, categoria C/2, classe 7, m² 56, Rendita Catastale €. 153,28;
(Denuncia di Variazione n. A03787.1/1999 del 04/11/1999 presso Ufficio del Territorio (FI)).

All'articolo 2 dell'atto di compravendita, Parte venditrice dichiara:

- che il fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte, è stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967;

Ortofoto estratta dalla Fototeca della Regione Toscana volo anno 1965 (altezza m 10.000)



- che il Comune di Lastra a Signa ha rilasciato per l'appartamento, Concessione in Sanatoria n. 1901 del 21/03/2001 ai sensi dell'art. 40 L. 47/85, su istanza del 02/10/1986, prot. 15713 n. 2248;

- che in data 12 aprile 1994 è stato depositato per modifiche interne al locale magazzino, modello ai sensi L. 47/85 art. 26 protocollo n°. 791;

- che è stata rilasciata dal Comune di Lastra a Signa autorizzazione edilizia n° 9 del 1995 per sistemazione di scannafosso lungo la via di Naiale;

- che è stata presentata pratica edilizia per modifiche alla loggia, D.I.A.E. prot. n. 13531 del 31/07/1999, n° 1029/99.

Il Notaio precisa all'Art. 3 che nella vendita sono compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 del Codice Civile e dai titoli di provenienza, infra richiamati (Atto di Compravendita [REDACTED] del 09/05/1978, rep. n. 40521, raccolta n. 19093, registrato a Firenze il 29/05/1978 al n. 4818), ai quali i costituiti si riportano per una migliore individuazione delle parti comuni, di quelle di proprietà esclusiva, nonché delle servitù di passo pedonale e carrabile, attive e passive, riferibili agli immobili in oggetto.

Le particelle identificative dei **resedi condominiali** indicate nell'atto autenticato dal [REDACTED] sono le Particelle 185 e 186 del Foglio 22.

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto venduto in virtù dei seguenti titoli: per atto autenticato [REDACTED] in data 9 maggio 1978, repertorio n° 40521, raccolta n° 19093 registrato a Firenze il 29 maggio 1978 al n° 4818, per i beni di cui sopra.

Dalla lettura del richiamato atto di compravendita autenticato [REDACTED], i resedi comuni sono identificati dalle particelle 185, 186 e 149 foglio 22 (tutte derivanti dalla particella 73).

La scrivente ha quindi fatto le visure catastali delle particelle indicate come resedi condominiali, delle quali si evince che le particelle 186 e 149 sono accatastate come ente urbano, mentre la particella 185 è intestata.

La scrivente per meglio esplicitare quanto su parti comuni e servitù di passo fosse riportato negli Atti autenticati [REDACTED], richiamati dal [REDACTED], ne ha estratto copia, insieme ad altri atti non richiamati ma sempre anteriori, autenticati [REDACTED].

L'iniziale compendio immobiliare di proprietà [REDACTED], è stato parzialmente alienato dalla [REDACTED]. Il [REDACTED] ha redatto i primi due atti privati di vendita, che hanno trasferito parte di quei beni immobili ubicati nel Comune di Lastra a Signa località Naiale:

1) L'Atto privato di vendita del 05/01/1978, rep. n. 11153, fascicolo 4351, **richiamato dal** [REDACTED], con il quale la proprietaria vende fabbricati e terreni (ubicati in prossimità di quello in oggetto), esplicitando nell'atto all'art. 2 "patti e condizioni della compravendita":

A) i beni oggetto di compravendita hanno accesso dalla strada vicinale di Naiale come segue:

- tramite una strada di recente realizzazione costruita sulla residua proprietà della venditrice, detta strada che di diparte dall'anzidetta via di Naiale si innesta sull'esistente vialetto, privato, alberato (di cui verrà detto appresso), insiste su area rappresentata al NCT del Comune suddetto nel foglio di mappa 22 da porzione del mappale 154;

- tramite il consecutivo vialetto alberato, che, per il tratto iniziale residua in proprietà della venditrice, e insiste su porzione del mappale 74 del foglio 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa (tale vialetto si dipartiva, una volta, dalla strada comunale di Carcheri, e a seguito dei lavori della costruenda superstrada Firenze-Livorno è stato interrotto), e per il tratto successivo insiste su porzione del mappale 158 del foglio di mappa 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa (mappale oggetto del presente trasferimento);

- tramite infine la corte antistante il fabbricato colonico, che residua in proprietà della venditrice, e che è rappresentato al NCT del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 22 dal mappale 73. All'uopo la venditrice, sui tratti anzidetti, che vanno a insistere sulla residua proprietà (foglio 22 mappali: 154 in parte, 74 in parte e 73 in parte) costituisce a favore dei beni in oggetto del presente trasferimento (la cui descrizione catastale deve intendersi qui integralmente riportata) servitù di passo pedonale e con mezzi; mentre per il tratto di viottola che va ad insistere sulla proprietà oggetto del presente trasferimento (foglio 22 mappale 158 in parte) si riserva servitù di

passo pedonale e con mezzi, a favore di tutti i beni che residuano di sua proprietà nella suindicata località, e che hanno effettivo interesse a passare da tale strada (NCT del Comune di Lastra a Signa foglio 22 mappali 154, 152, 151, 150, 149, 73 e 153). ***Le reciproche servitù di passo come sopra costituite, comporteranno l'assoluto divieto di sosta di qualsiasi mezzo, e il deposito, anche temporaneo, di qualsiasi materiale.***

B) Il cortile tergaie al fabbricato, oggetto del presente trasferimento, che ha accesso sia dalla casa stessa che dalla via di Naiale, è gravato da servitù di passo con esclusione di sosta e deposito di materiali e mezzi, a favore della casetta che residua in proprietà della venditrice, contraddistinta dal n.c. 7 (già 3/B della via di Naiale) e che è rappresentata nel foglio di mappa 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa, dal mappale 71 sub 2, nonché dall'attiguo resede rappresentato dal mappale 117. Detta servitù di passo dovrà essere esercitata esclusivamente attraverso il cancello che consente l'accesso dalla strada vicinale di Naiale.

C) L'approvvigionamento idrico del fabbricato oggetto del presente trasferimento, è effettuato a mezzo di una sorgente corredata da un deposito interrato in muratura, sul quale è realizzato un casotto, anch'esso in muratura, dove sono ubicate le pompe, l'autoclave e il cloratore. Da tale piccola costruzione si dipartono le tubazioni che adducono l'acqua al complesso di Naiale. La sorgente e le costruzioni accessorie, insistono su una piccola porzione del mappale 75 del foglio di mappa 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa. Si precisa che è oggetto del trasferimento la sorgente e i relativi manufatti, servizi e impianti, ivi comprese le tubazioni, mentre non è oggetto di trasferimento l'area su cui sorgono tali manufatti. La venditrice si riserva la facoltà entro quattro mesi da oggi, di trasferire alla parte oggi acquirente e senza ulteriore compenso: la proprietà del suolo su cui insiste la detta sorgente e relativi manufatti. In tale ipotesi le spese tutte dell'atto di trasferimento e conseguenziali faranno carico alla parte acquirente. In mancanza di tale trasferimento il diritto di superficie è perpetuo e gratuito. Si precisa che l'impianto di acquedotto, sopra descritto, da qui in avanti, dovrà servire unicamente i beni oggetto del presente trasferimento, pertanto, tutte le prese d'acqua a favore della residua proprietà della venditrice dovranno essere staccate dall'impianto il quale dovrà approvvigionare i beni oggetto del presente trasferimento [...]. La venditrice costituisce servitù di passo dalla strada comunale di Vigliano e Carcheri, su quell'area che figura tratteggiata, con segno obliquo in nero, nella pianta geometrico dimostrativa allegata al presente atto sub A, e ciò per consentire alla parte acquirente la normale ispezione dei servizi e impianti dell'acquedotto; detta servitù insiste su porzione del mappale 75 del foglio di mappa 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa. La servitù di passo è estesa altresì a quei terreni su cui insistono le tubazioni dell'acquedotto, limitatamente alle riparazioni di tali tubazioni e con obbligo della parte acquirente della rimessa in pristino. Tutte le restanti sorgenti che insistono sul mappale 75 del foglio 22 e che non alimentano il deposito in muratura sopra descritto, restano ovviamente in proprietà della venditrice.

D) Le parti contraenti si danno reciprocamente atto dell'esistenza di altro impianto di adduzione di acque che è collegato a una grande vasca esistente presso il borro di Ribaldone. Tale

manufatto insiste su porzione del mappale 155 foglio 22 NCT, e oggetto del presente trasferimento. Detto impianto diviene di proprietà esclusiva della parte acquirente, ancorché vi siano alcune prese di acqua che attualmente insistono su terreni che residuano in proprietà della venditrice. La parte acquirente pertanto, provvederà, a sua cura e spese, ad accecare tali prese o a spostarle nei limiti di quanto acquistato col presente atto.

E) La venditrice dà atto, e la parte acquirente dichiara di esserne edotta, che la centralina elettrica e i contatori del fabbricato oggetto del presente trasferimento, trovansi nell'autorimessa dell'attigua casa colonica, non oggetto del presente trasferimento. La parte acquirente provvederà a sua cura e spese, entro e non oltre quattro mesi da oggi, a rimuovere gli impianti elettrici e le apparecchiature anzidette, spostandole nei limiti della sua proprietà, in modo da eliminare ogni servitù a carico della residua proprietà della venditrice.

F) La parte acquirente e la venditrice costituiscono per loro e a favore dei beni di loro rispettiva proprietà nella suindicata località, reciproca servitù di passo pedonale e con mezzi, per il tratto di viottolo fronteggiante il mappale 158 del fg. 22 del NCT. Tale servitù insiste su porzioni dei mappali 158 e 74 del foglio 22. Identica servitù di passo viene costituita reciprocamente, sul tratto di viottola, fronteggiante il mappale 156 e insistente su porzioni dei mappali 156 e 68 stesso foglio 22.

G) la venditrice costituisce a favore dei beni col presente atto acquistati dagli acquirenti, servitù di passo pedonale e con mezzi, sul tratto di viottola insistente su porzioni del mappale 74 e 157 del foglio 22 del NCT. Le porzioni di viottola, o *stradelle poderali*, interessate dalle servitù, come sopra specificate ai paragrafi F) e G) del presente atto, figurano con tratteggio trasversale nero nella pianta geometrico dimostrativa allegata al presente atto sub A).

3°); 4°); 5°); 6°); 7°); 8°); 9°); 10°); 11°) 12°) [...].

Il secondo atto privato di compravendita autenticato [REDACTED] rep. 11154 del 05/01/1978, Fasc. 4352, tra [REDACTED] e l'acquirente, trasferisce altri immobili del compendio di località Naiale [...].

Rimangono invariati patti e condizioni citati nel precedente atto [REDACTED] del 05/01/1978, rep. n. 11153, fascicolo 4351.

Agli atti [REDACTED] rep. 11153 e 11154, seguono due atti [REDACTED]:

- 1) **repertorio 40521 del 08/06/1978 fascicolo 19093**, richiamato dal [REDACTED];
- 2) repertorio 41281 del 06/11/1978 fascicolo 19371.

L'atto di vendita autenticato [REDACTED], rep. 40521 del 09/05/1978, tra la [REDACTED]
[REDACTED], trasferisce parte dell'odierno immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di lastra a Signa, frazione San Romolo loc. Naiale, e precisamente:

A) **porzione di fabbricato distinto dal civico 7 di via di Naiale**, facente parte del complesso di immobili in località Naiale, articolato su due piani avente la seguente consistenza:

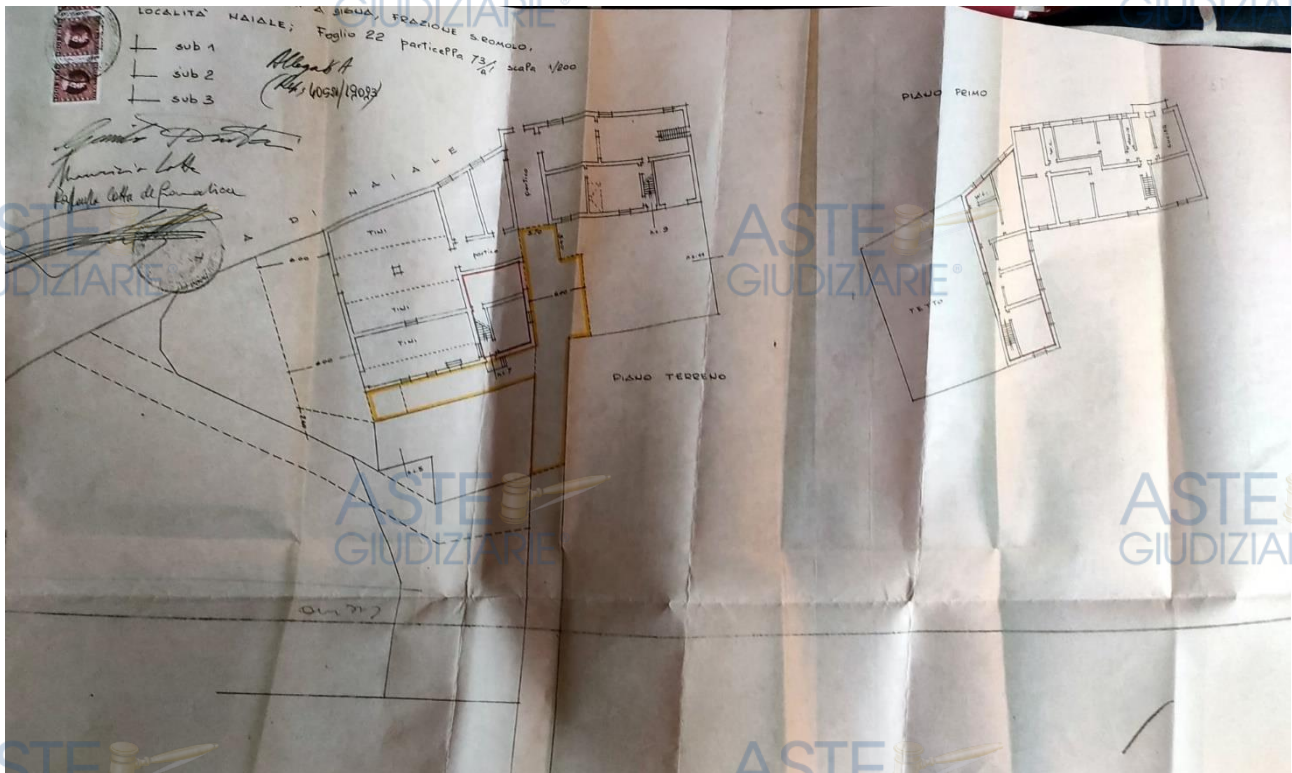
- al piano terreno: un locale cucina, una rimessa con accesso autonomo dal cortile condominiale contiguo, e rampa di scale per l'accesso al piano primo;
- al piano primo: cinque ambienti oltre servizio.

Confini: società venditrice su più lati, parti comuni, [REDACTED], s.s.a.

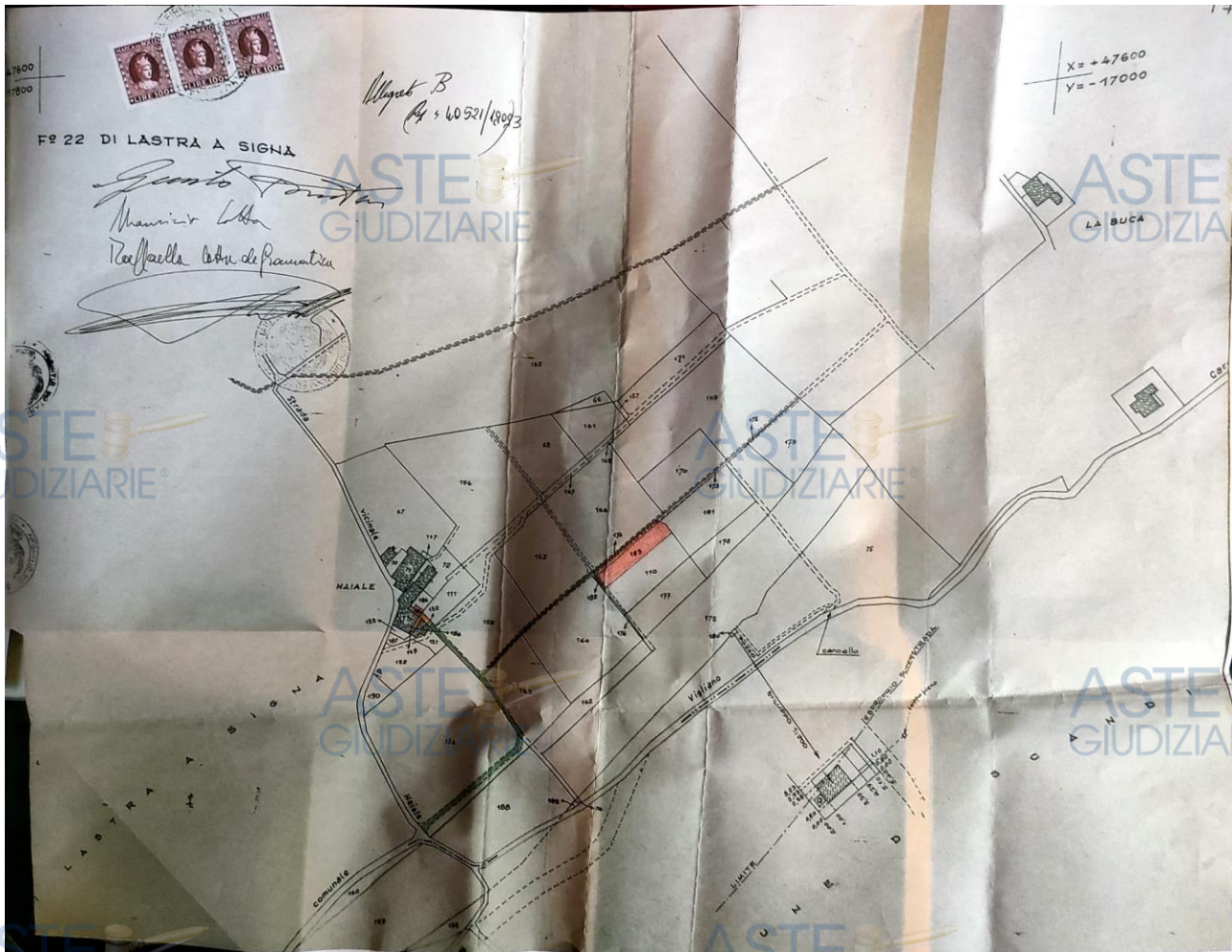
B) distaccato appezzamento di terreno agricolo interno alla strada vicinale di Naiale, avente forma di quadrilatero e una superficie catastale di m² 1.050. [...].

Detti beni meglio figurano rappresentati, rispettivamente con delimitazione e velatura in rosso nelle piante geometrico-dimostrative che firmate dalle parti si allegano al presente atto sotto lettera "A" e "B" rispettivamente in scala 1:200 e 1:2000. È compresa altresì nella vendita la comproprietà di tipo condominiale dei due piccoli resedi di cui uno antistante alla casetta e compreso tra la medesima e la casa distinta dal civ. 5 di via di Naiale, di proprietà della [REDACTED], l'altro posto sul fianco destro della casa, per chi guarda con le spalle alla costruenda superstrada Fi-Li, resede costituente di fatto la porzione terminale della viottola poderale che adduce al complesso di Naiale e una porzione di cortile antistante all'edificio distinto dalla part. 73 del fg. 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa. I resedi anzidetti, di cui viene ceduta la comproprietà pro-quota, risultano rappresentati con delimitazioni e velature in colore giallo negli allegati "A" e "B" all'atto presente.

Allegato Sub A (autenticato Archivio notarile di Firenze)



Allegato Sub B (autenticato Archivio notarile di Firenze)



Rappresentazioni catastali:

- per l'immobile di cui al paragrafo: la porzione del fabbricato oggetto di trasferimento è rappresentata al NCT del Comune di Lastra a Signa fg. 22 part. 73 sub 2, con riferimento al modello 6 n. 26/78 e approvato preventivamente dall'UTE di Firenze peraltro trattandosi di porzione di fabbricato avente di fatto destinazione di abitazione civile, è stato provveduto dalla parte venditrice alla presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale di denuncia di cambiamento di destinazione: trattasi di numero due denunce presentate il 09/05/1978: ricevuta n. 14386 (riferita alla residua porzione costituente il quartiere di abitazione); ricevuta n. 14387 (riferita al locale a destinazione rimessa).

- per l'immobile di cui al paragrafo B): NCT foglio 22 particella 174 (ex 74/p), part. 183 (ex 110/d).

I due resedi comuni sono rappresentati nel foglio 22 particelle 186, 185 e 149, originate dalla particella 73.

Per le porzioni delle suddette particelle si fa riferimento ai frazionamenti:

1) n. 42/77 allegato alla domanda di voltura catastale dell'atto [REDACTED] del 05/01/1978, registrato a Firenze il 11/01/1978 n. 522 (Atti privati);

2) n. 3/78 allegato alla domanda di voltura catastale dell'atto [REDACTED] del 24/01/1978, registrato a Firenze (Atti privati) il 13/02/1978 al n. 1415;

3) n. 24/78 da allegare alla domanda di voltura del presente atto, allegato qui in copia sub lettera "C".

Convenzioni di natura reale

a) accesso ai beni oggetto di vendita dalla pubblica via (strada vicinale di Naiale) è dato in forza di servitù attiva di passo pedonale e carrabile che va a costituirsi con questo atto o con precedenti atti di vendita sui tratti di stradelle poderali che figurano velate in colore verde con riferimento alla planimetria allegata "Allegato B". La servitù attiva di passo insiste su appezzamenti di terreno rappresentati al NCT del Comune di Lastra a Signa foglio 22, da porzione delle particelle 154, 163, 158, nonché attraverso resedi comuni, già descritti e rappresentati rispettivamente nel foglio 22, dalle particelle 185, 186 e 149.

b) [...].

c) La servitù di passo come sopra costituita e attribuita con precedenti atti di trasferimento, comporterà l'assoluto divieto di sosta di qualsiasi mezzo e il deposito anche temporaneo di qualsiasi materiale.

d) Per quanto concerne la centralina elettrica e i contatori dell'immobile sono ubicati nell'autorimessa della casa colonica di proprietà della società venditrice, identificata al foglio 22, particella 73 sub 3. La regolamentazione di tali impianti elettrici, è già prevista al paragrafo E del patto n. 2) dell'atto autenticato [REDACTED] cui i contraenti fanno esplicito riferimento.

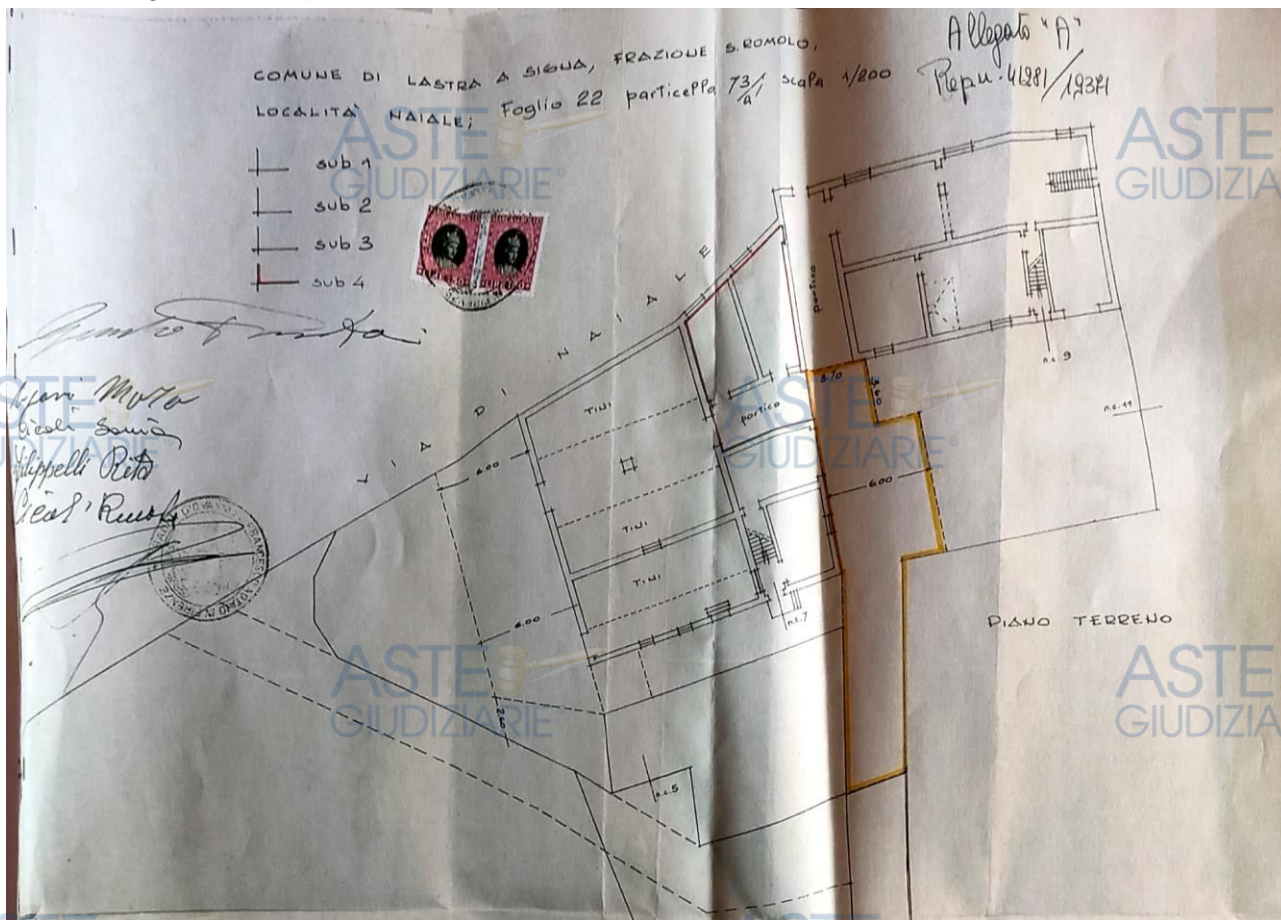
e) La venditrice costituisce a favore della porzione del fabbricato colonico venduta (foglio 22 particella 73 sub 2) servitù di presa d'acqua in misura del 20% della produttività effettiva sul pozzo insistente sul mappale 154 del foglio 22 di proprietà residua di parte venditrice. All'uopo viene costituita servitù di interrimento di tubazioni di acqua ed eventuali canalizzazioni interrate o aeree per cavi elettrici necessari alla realizzazione di questo tratto di acquedotto. Questa servitù interessa lo stesso foglio 22 porzioni dei mappali 154, 151, 152, 187, 149, 186 e 185. Ne consegue che le parti acquirenti avranno diritto di passo sui mappali per la manutenzione con conseguente messa in pristino. [...].

L'altro atto [REDACTED] del 06/11/1978, rep. 41281, fascicolo n. 19371, è una scrittura privata di vendita tra la proprietà [REDACTED], di un immobile posto in Lastra a Signa, frazione San Romolo, loc. Naiale, via di Naiale, 7, e precisamente:

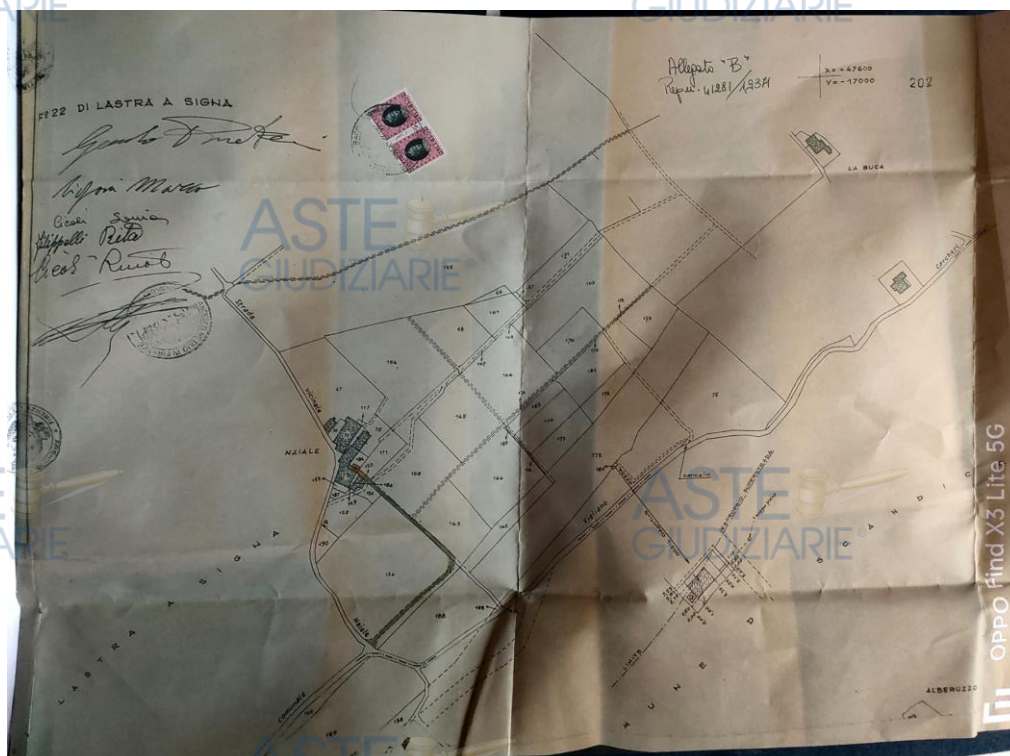
Porzione di fabbricato colonico distinto dal civico 7 di via di Naiale, facente parte del complesso di fabbricati omonimo, e precisamente: due locali deposito e portico a piano terreno, confinante con società venditrice, via di Naiale, [REDACTED], s.s.a. È compresa nella vendita la comproprietà del piccolo resede comune posto sul fianco destro della casa, per chi guarda con le spalle rivolte alla superstrada Fi-Li, resede costituente di fatto la porzione terminale della viottola

poderale che adduce al complesso di Naiale, e una porzione di cortile antistante l'edificio distinto dalla particella 73 del foglio di mappa 22 del NCT del Comune di Lastra a Signa.

Allegato Sub A (autenticato Archivio notarile di Firenze)



Allegato Sub B (autenticato Archivio notarile di Firenze)



Rappresentazioni catastali

L'immobile non risulta censito al NCEU, ma [REDACTED] ha provveduto a depositare presso l'UTE di Firenze denuncia di nuova unità immobiliare urbana con planimetria catastale registrata al n. 21914. Mentre al NCT la porzione di fabbricato colonico oggetto di trasferimento è rappresentato in foglio 22 particella 73 sub 4.

Il resede, a comune con altre unità immobiliari di proprietà [REDACTED], è rappresentato nel foglio 22 particella 185 (ex 73/c) con riferimento al frazionamento n. 24/78 allegato all'atto [REDACTED] del 26/04/1978 n. 4303, portante vendita omissis.

Patti e condizioni:

L'accesso alla porzione di fabbricato colonico oggetto di vendita dalla pubblica via (strada vicinale di Naiale) è dato in forza del presente atto o costituita con precedenti atti di vendita (servitù di passo pedonale e carrabile) sui tratti di stradelle poderali. La servitù attiva di passo come sopra costituita interessa tratti di terreno rappresentati al NCT del Comune di Lastra a Signa, foglio 22 porzioni di particelle 154, 163 e 158, nonché attraverso il resede comune già descritto e rappresentato nel foglio 22 particella 185. La servitù di passo come sopra costituite, comporteranno l'assoluto divieto di sosta di qualsiasi mezzo e il deposito di qualsiasi materiale. [...]. La parte acquirente si dichiara edotta delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici per la zona in cui si trova l'immobile in oggetto, non restando responsabile la società venditrice di alcuna utilizzabilità diversa da quella agricola attuale.

L'atto [REDACTED], trasferisce tra altri, porzione di fabbricato ex colonico posto in Lastra a Signa, fraz. San Romolo, via di Naiale, 7, costituito da due locali deposito e portico a piano terra, compreso la comproprietà del resede a comune da cui si accede ai locali, rappresentato in planimetria 1:200 allegata sub lettera "B" colorata in giallo. Confini: [REDACTED], resede a comune, s.s.a.

Al NCEU del suddetto Comune i beni non risultano censiti, ma sono stati denunciati all'UTE il 17/07/1978 prot. 21914, e con precisazioni grafiche è stata presentata nuova planimetria il 27 aprile 1988 n. 043956. Al NCT la porzione risulta rappresentata alla partita 4733 intestata alla ditta [REDACTED], foglio 22 particella 73 sub 4. Il resede a comune è rappresentato alla partita 4732 intestato a [REDACTED], per carenza di voltura dell'atto [REDACTED]. Il bene è pervenuto ai venditori per atto [REDACTED] del 06/11/1978 n. 9265. Parte alienante dichiara che l'edificio è anteriore al 1942 e che non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Garantisce inoltre che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da oneri, ecc., a eccezione dei vincoli derivanti dal precedente atto unilaterale d'obbligo.

MODULARIO
F. rig. rend. 007

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di Leccio e Signa via di Naiale 410 civ.

PIANO TERRENO

Allegato "B" all'atto n. 38671/66-31 di ripartizione

Via di Naiale

Proprietà Industriale

portico

corte a comune

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Declarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 22
n. 73 sub. A

Completata dal Perito Edile
(Titolo, cognome e nome)
ALBERTO CIAMPI
iscritto all'albo dei Periti Industriali
della provincia di FIRENZE n. 337
della 20.4.88 Firma *[firma]*

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI
PER IND. CIAMPI
1962 ALBO
N° 337 - FIRENZE

ALL'UFFICIO

L'ultimo atto estratto dall'Archivio notarile, è l'atto di vendita rogato [REDACTED] del 22/06/1993, con il quale [REDACTED] vendono ai signori [REDACTED], porzione di fabbricato ex colonico posto in Comune di Lastra a Signa, frazione San Romolo, località Naiale, in via di Naiale adiacente al civico 7, costituita da due locali deposito e portico al piano terreno, compresa la comproprietà del piccolo resede a comune cui si accede ai locali. Confini [REDACTED] resede a comune, strada vicinale di Naiale, s.s.a.

Al NCEU del Comune di Lastra a Signa, il bene oggetto del presente atto non risulta ancora censito ma è stato denunciato all'UTE di Firenze in data 17/07/1978 protocollo 21914. Successivamente, con denuncia di variazione in data 27/04/1988, protocollo n. 043956, è stata presentata presso lo stesso ufficio, per precisazioni grafiche, una nuova planimetria a variazione, che garantisce essere corrispondente all'attuale stato di fatto di quanto venduto.

Al NCT del predetto Comune, il fabbricato risulta iscritto alla partita 4733, distinto al foglio 22, particella 73 sub 4. Detto subalterno ha avuto origine in forza del modello 6/C.T., approvazione preventiva n. 40/78 del 23/06/1978 dell'UTE di Firenze.

La porzione di resede a comune dalla quale si accede ai locali e come sopra trasferita in comproprietà, è rappresentata al NCT foglio 22, particella 185.

La venditrice dichiara che quanto oggetto del presente atto le è pervenuto, unitamente ad altri beni tramite compravendita [REDACTED] con rogito del notaio [REDACTED] di Firenze in data 05/05/1988, repertorio 38671, fascicolo 6631, registrato a Firenze il 23/05/1988 al n. 3772, trascritto in data 02/06/1988, registro particolare 9920.

[...] In particolare la Parte venditrice dichiara e la parte Acquirente ne prende atto, che l'accesso alla porzione del fabbricato dalla pubblica via (strada vicinale di Naiale) è dato in forza di servitù attiva che si è costituita con atto privato rogato notaio [REDACTED] in data 06/11/1978, o costituito con atti precedenti di vendita (servitù di passo pedonale e carrabile) sui tratti di terreno rappresentati al NCT foglio 22, porzione delle particelle 154, 163, 158 nonché attraverso il resede comune, già descritto, rappresentato nel foglio 22 particella 185.

[...] Parte venditrice dichiara che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1942.

Garantisce inoltre che la porzione immobiliare non ha mai formato oggetto di alcun intervento edilizio o variazione di destinazione che avrebbero dovuto essere sanati ai sensi della L. 47/85, quindi risulta regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico.

MOD. BN (C)
LIRE 250

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. ES.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1929, n. 652)

Planimetria di u.u. in Comune di Castellina di Stabia via di Naiale civ.

ALLEGATO "A" AL
FASCICOLO 1471

140

PIANO TERRENO

Via di Naiale

portico

corte comune

Imposta di bollo assolta in modo
virtuale. Autorizzazione dell'Inten-
denza di Firenze di 12 Aprile 1984.

MASSIMO RABAILLO deframistatore G.A.
Maurizio Lombardi
Maurizio Basso Senatore
Pierluigi Mavelli
Marella Rita Provvedi
Santo Lenzi

ORIENTAMENTO

SCALA DI 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 22
n. 73 sub. A

Compilata dal Perito Edile
(Titolo, cognome e nome)
ALBERTO CIAMPI

Iscritto all'albo dei Periti Industriali
della provincia di FIRENZE n. 337
data 20.4.88 Firma [firma]

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI
PER IND. CIAMPI
ALBERTO
1954 ALBO
N° 337
FIRENZE

Quesito n. 4

4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati

Risposta al quesito n. 4

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Lastra a Signa, località Naiale, via di Naiale n. 7, con accesso pedonale e carrabile da via di Naiale e dall'adiacente strada podereale, anch'essa denominata via di Naiale, la cui realizzazione è meglio descritta nell'atto di provenienza infra citato [REDACTED] del 1978. Il bene ha destinazione d'uso a **civile abitazione**, e si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo, oltre una panoramica terrazza a tasca al piano copertura.

L'immobile è accessibile da più parti: da Ovest ovvero dall'ingresso principale, prospiciente via di Naiale, dotato di portone ligneo, e da Nord ovvero dall'accesso prospiciente l'area a comune meglio identificata dalla Particella 185 Foglio 22, dotato di ampia porta vetrata in ferro.

L'immobile è libero sui lati Est e Ovest, in parte sul lato Nord, mentre a Sud dal piano primo.

L'edificio si presenta in buone condizioni, esternamente intonacato e tinteggiato con colori chiari su tutti i lati, la copertura realizzata con coppi e tegole di laterizio, ha la falda Sud occupata in parte da una terrazza a tasca, pavimentata con piastrelle in cotto di laterizio. Gli infissi sono in legno, alcuni recuperati altri di nuova realizzazione, ad esclusione della vetrata di accesso lato Nord e della finestra della cucina che sono in ferro, dotate di inferriata di colore scuro. Nel complesso l'immobile risulta ben integrato con il contesto paesaggistico e nella relazione con gli immobili adiacenti.

Internamente l'immobile è finemente ristrutturato, è costituito da una zona giorno e una zona notte: la zona giorno è distribuita su tutto il piano terra, mentre la zona notte occupa l'intero piano primo dal quale si accede anche alla terrazza a tasca. L'accesso principale all'immobile è dal portoncino in legno prospiciente via di Naiale, dal quale si accede a un primo vano utilizzato come pranzo e a un primo soggiorno, dotato di caminetto a legna posto nell'angolo a Nord. Il vano d'ingresso è aerato e illuminato dal sopraluce posto al di sopra del portoncino d'ingresso, mentre il soggiorno è dotato di ampia finestra con infisso in legno prospiciente via di Naiale. Dall'ingresso si accede al disimpegno che distribuisce a sinistra all'unico bagno del piano terra, pavimentato e rivestito, dotato di lavabo, sanitari e doccia, quindi alla cucina, dotata di rivestimento, illuminata da un'ampia finestra ad arco con inferriata e di un soppalco/ripostiglio. Dall'interno della cucina si accede al vano ripostiglio/dispensa. Il disimpegno termina con un portoncino in legno che lo separa dal un ulteriore ingresso (ex magazzino), accessibile dalla resede a comune per un'ampia porta vetrata in ferro e vetro. Nel vano un armadio a muro nasconde le parti impiantistiche e la caldaia. Da qui un'altra porta in legno permette l'accesso a un altro vano soggiorno con un grande camino.

Una finestra prospiciente la resede lato Nord illumina il vano, mentre una scala posta a Est, di più recente realizzazione, permette l'accesso al piano primo. Salendo si raggiunge il lungo disimpegno, aerato e illuminato da due finestre prospicienti il lato Sud, che distribuisce a destra a una prima camera da letto, aerata e illuminata da due finestre con infisso in legno, disposte una sul lato Nord e l'altra sul lato Est, all'interno si trova una scala in muratura costruita per accedere alla terrazza a tasca in copertura. Proseguendo lungo il disimpegno si accede al vano uso guardaroba, aerato e illuminato da una finestra prospiciente il lato Nord, quindi una camera dotata di soppalco ampliato da un armadio/soppalco in legno, realizzato artigianalmente e rimovibile, aerato e illuminato sia da una finestra con infisso in legno prospiciente il lato Nord, sia da una finestra a tetto, tipo lucernario, con infisso in legno. Quindi un bagno, rivestito con piastrelle in ceramica su tutte le pareti, e dotato oltre che di lavabo e sanitari, anche di vasca, aerato e illuminato da una finestra a tetto tipo lucernario con infisso in legno. Il disimpegno termina nel vano di passaggio usato come studio, dotato di armadio a muro, dal quale si accede all'ultima e ampia camera da letto, aerata e illuminata da una finestra prospiciente il lato Ovest, dotata di bagno interno con doccia, con le pareti impermeabilizzate, aerato e illuminato da un'ulteriore lucernario.

L'intero immobile è pavimentato con piastrelle in cotto, tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, qualora non rivestiti. Gli infissi interni sono in legno e restaurati, anche gli infissi esterni sono in legno, alcuni dei quali di nuova realizzazione e dotati di doppio vetro, altri solo restaurati, mentre le due grandi vetrate del piano terra sono in ferro dotate di inferriata.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di riscaldamento.

Le dimensioni dei vani che costituiscono l'immobile, riprese dall'ultima pratica edilizia, sono:

N.	Vano	Superfici utili	
	Piano Terra		
1	Cucina	m ²	12,35
2	Ripostiglio/Dispensa	m ²	4,24
3	Soggiorno	m ²	17,91
4	Pranzo	m ²	12,14
5	Bagno 1	m ²	2,52
6	Disimpegno	m ²	5,91
7	Soggiorno	m ²	17,22
8	Soggiorno	m ²	16,93
	Totale Piano terra	m ²	89,22

	Piano Primo		
9	Camera 1	m ²	18,46
10	Guardaroba	m ²	13,81
11	Camera 2	m ²	12,72
12	Bagno 2	m ²	4,35
13	Camera 3	m ²	17,06
14	Bagno 3	m ²	4,94
15	Studio	m ²	14,44
16	Disimpegno	m ²	7,36
	Totale Piano Primo	m ²	93,14
	Totale	m ²	182,36
	Terrazzo	m ²	12,00
	Totale	m ²	194,36

Dal rilievo effettuato dalla scrivente l'immobile è risultato avere delle difformità geometriche che talvolta superano le dimensioni di tolleranza.

L'immobile seppur indipendente, confina e condivide parte dei muri esterni con altri immobili limitrofi di altra proprietà. L'insieme degli immobili è posizionato a Est del territorio comunale, in prossimità della Strada di Grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno (FI-PI-LI).

Il Comune di Lastra a Signa ha adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 29/09/2021, il Piano Operativo, efficace dal 17/12/2019, il quale insieme al Piano Strutturale costituiscono lo strumento conoscitivo e di regolamentazione dell'intero territorio comunale. Il Piano



Operativo classifica l'area sulla quale insiste l'immobile in oggetto "Zone agricole", nello specifico "Aree rurali con funzione non agricola (costituita da AP e C)" Art. 46 delle NTA.



PIANO OPERATIVO

PIANO OPERATIVO - Approvato Del. C.C. n° 70 del 29/9/2021 ed efficace dal 17/12/2021



Estratto del
Comune di

Piano Operativo del
Lastra a Signa

scala 1 : 1000

- Catasto particelle
Catasto fabbricati
Catasto fabbricati
Limite territorio urbanizzato
Limite territorio urbanizzato
Aree dei crinali
Aree dei crinali
Aree
Aree dei nuclei storici
Aree agricole
Aree boscate
Aree ad elevato grado di naturalità
Aree perurbane
Aree rurali con funzione non agricola
Aree rurali con funzione non agricola (costituita da AC e P)
Aree rurali con funzione non agricola (costituita da AC e P)
Aree rurali con funzione non agricola (costituita da IP)
Aree rurali con funzione non agricola (costituita da IP)
Mura civiche
Mura civiche
Tessuti
Tessuti storici
Tessuti prevalentemente residenziali
Tessuti prevalentemente non residenziali
Tessuti non residenziali
Tessuti non residenziali specializzati
Tessuti delle attrezzature e impianti di interesse generale
Verdi privati
Orti urbani
Fasce di protezione ambientale
ASSE CON VALENZA O POTENZIALITÀ COMMERCIALE
sul lato indicato
su entrambi i lati
Ambiti
nuova edificazione
riuso
Riuso copianificato
RC-UA9
Standard
attrezzature di interesse comune esistenti
attrezzature di interesse comune private esistenti
attrezzature di interesse comune di progetto
istruzione esistente
istruzione di progetto-UA12
verdi esistenti
verdi di progetto
verdi sportivi esistenti
verdi sportivi di progetto
parcheggi esistenti
parcheggi di progetto
parcheggi di progetto di compensazione
parcheggi privati di progetto ad uso pubblico
viabilità carrabile esistente
viabilità carrabile di progetto
Adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
Adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
Standard
Viabilità carrabile di progetto
Percorsi pedonali Ciclabili
di progetto
esistente
in fase di progettazione
in fase di studio di fattibilità
potenziale
Percorsi di progetto da espropriare
Percorsi di progetto da espropriare
Casse di laminazione
Casse di laminazione
Tracciati per asservimento
condotta fognaria Burt 04_07_2018 - efficacia - Malmantile - Asservimento
condotta fognaria Burt 30_05_2018 - efficacia - Lastra a Signa - Asservimento
Aree esproprio
impianto tecnologico per fognatura - Burt 04_07_2018 - efficacia - Malmantile - Esproprio
impianto tecnologico per fognatura - Burt 30_05_2018 - efficacia - Lastra a Signa - Esproprio

- Siti areali di potenzialità archeologica
Siti areali di potenzialità archeologica
Ambiti trasformazione - Elementi puntuali
edificio limitrofo
Ambiti trasformazione - Elementi lineari
accesso carrabile
allineamento
area di concentrazione volumetrica (RC-UA9)
connessioni pedonali e ciclabili
permeabilità percettiva
strada privata
edificio interessato da TC
strada pubblica
Ambiti trasformazione - Elementi areali
area edificatoria
verde pubblico
verde pertinenziale
torre
porzione sud-ovest
parcheggio pubblico
verde privato ad uso pubblico
viabilità pubblica
area di diretta pertinenza degli edifici (RC-UA9)
viabilità da sistemare
PS - Ambito panoramico
PS - Ambito panoramico
PS - Aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) dei beni culturali
PS - Aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) dei beni culturali
PS - Intorno territoriale (ambito di pertinenza) dei centri e nuclei storici
PS - Intorno territoriale (ambito di pertinenza) dei centri e nuclei storici
PS - Tracciati viari fondativi
PS - Tracciati viari fondativi
PS - Geotopo e biotopo
PS - Geotopo e biotopo
Cave puntuali
dismissione storica
Cave areali
dismissione storica
PS - Geotopo puntuale
PS - Geotopo puntuale
PS - Biotopo
PS - Biotopo
PS - Zona reperimento materiali ornamentali storici
PS - Zona reperimento materiali ornamentali storici
PS - Contesti fluviali di fiumi e torrenti
PS - Contesti fluviali di fiumi e torrenti
PS - Unità di interesse storico
PS - Unità di interesse storico
PS - Corridoi ecologici e zone umide
PS - Corridoi ecologici e zone umide
PS - Formazioni arboree e arbustive
PS - Formazioni arboree e arbustive
PS - Terrazzamenti di interesse storico
PS - Terrazzamenti di interesse storico
PS - Opere murarie di interesse storico
PS - Opere murarie di interesse storico
PS - Assegni agrari tradizionali
PS - Assegni agrari tradizionali
PS - Aree di protezione storico ambientale
PS - Aree di protezione storico ambientale
Corpi d'acqua (uso del suolo TAV 4)
Corpi d'acqua (uso del suolo TAV 4)
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Parte III - art. 142 c. 1 lett. c CdBCP)
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Parte III - art. 142 c. 1 lett. c CdBCP)
Numeri civici
Numeri civici
Località
Località

Quesito n. 5

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

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta ha constatato sin dal primo accesso effettuato insieme al delegato Is.Ve.G, che l'immobile in oggetto è "occupato" da locatario, con regolare contratto di locazione ultranovennale registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La [REDACTED] ha peraltro fornito alla scrivente, insieme alla copia dell'atto di provenienza anche la copia del Contratto di Locazione.

Dalla verifica effettuata all'Agenzia delle Entrate di Firenze, il contratto risulta regolarmente registrato. Trattasi di Contratto di locazione di immobile a uso abitativo ultranovennale, stipulato in data 27/02/2019, registrato il 21/03/2019 al n. 04193330489, presentato in data 01/03/2019, avente durata dal 27/02/2019 al 26/02/2047, 28 anni consecutivi.

Il corrispettivo annuo è pari a €. 3.000,00, per una rata mensile di €. 250,00, da corrispondere con versamento entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese. Nel documento si legge inoltre che l'esiguità della cifra pattuita è dovuta ai costi dei lavori di manutenzione che l'immobile necessita, e che il conduttore si impegna a sostenere. A tal riguardo il conduttore su richiesta della scrivente, non ha esibito documentazione alcuna. Inoltre alcuni dei lavori da eseguire, indicati nel Contratto di locazione, non sembrano ancora stati realizzati, quali la risoluzione dell'infiltrazione di acqua piovana dalla pavimentazione della terrazza a tasca, in prossimità della porta di accesso.

Da una ricognizione sul mercato delle locazioni per valutare la congruità dell'importo del canone mensile di locazione, tramite sito web dell'Agenzia delle Entrate, siti web specializzati in affitti di immobili, e tramite il sito web di Astalegale, la scrivente ha estrapolato i seguenti dati confrontabili:

- Agenzia delle Entrate: Comune di Lastra a Signa, zona Extraurbana/Resto del Territorio, codice zona: R1, Destinazione: Residenziale, Tipologia: abitazioni civili, Valori Locazione (€/mq x mese): minimo €. 5,20/massimo €. 7,60 (Superficie L);

- Agenzia delle Entrate: Comune di Lastra a Signa, zona Extraurbana/Resto del Territorio, codice zona: R1, Destinazione: Residenziale, Tipologia: Ville e Villini, Valori Locazione (€/mq x mese): minimo €. 5,60/massimo €. 8,10 (Superficie L);
- Sito web Idealista.it: Comune di Lastra a Signa, zona Carcheri, bilocale m² 45,00, arredato, €/mese = €. 800,00, equivalente a circa €/mq x mese: €. 17,78;
- Sito web Immobiliare.it: Comune di Lastra a Signa, zona vicino Lastra a Signa, abitazione tipo “fienile ristrutturato”, m² 70,00, parzialmente arredato, €/mese = €. 950,00, equivalente a circa €/mq x mese: €. 13,57;
- Sito web Immobiliare.it: Comune di Lastra a Signa, zona vicino Montelupo, abitazione tipo “terratetto” ristrutturato, m² 230,00, libero, €/mese = €. 2500,00, equivalente a circa €/mq x mese: €. 10,87.

Dal Contratto di locazione registrato di €/mese 250,00, equivale a €/mq per mese: €. 1,06.

Il risultato ottenuto dalla suddetta analisi è che l'importo di locazione è da considerarsi “vile”, seppure il Contratto di locazione risulti regolarmente trascritto in data 01/03/2019, anteriore alla notifica dell'Atto di Pignoramento (05 ottobre 2021).

L'importo di un contratto di locazione mensile adeguato all'immobile è di €.1500,00.

calcolato adottando la media degli importi indicati dall'Agenzia delle Entrate, arrotondato a cifra pari.

Quesito n. 6

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

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

Risposta al quesito n. 6

L'immobile oggetto della presente Relazione risulta dall'Atto di provenienza autenticato [REDACTED], parte di un condominio. Dagli atti infra richiamati dallo stesso [REDACTED], si evincono le servitù di passo, pedonale, carrabile, di tubazioni e di impianti elettrici, oltre le parti a comune, come ad esempio i resedi. Delle parti a comune citate, qualificate come enti urbani o intestate, non sono indicate le quote parte appartenenti all'immobile.

Dalle indagini di natura ipotecaria effettuate, non sono state rilevate formalità di natura condominiale.

Sia [REDACTED] dell'immobile che il Locatario hanno dichiarato di non aver corrisposto cifra alcuna per spese condominiali, né che al momento sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Sentita la [REDACTED] della ditta esecutata, questa ha dichiarato che non esiste costituzione di condominio, né, fino ad oggi, spese relative alle parti comuni, identificate dal foglio di mappa 22, Particelle 185, 186 e (149).

Quesito n. 7

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

Risposta al quesito n. 7

La scrivente riporta l'elenco aggiornato delle formalità di natura ipotecaria, estratte dalla Conservatoria di Firenze che hanno per soggetto Parte esecutata, ricomprese nell'arco di tempo che va dal 05/10/2001 (ultimo ventennio dalla data di notifica del pignoramento), ad oggi, registrate sull'immobile in oggetto.

Si riporta l'Elenco sintetico delle formalità dal 05/10/2001 al 10/12/2023:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2001,

(Non inerente)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2003,

(Non inerente)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2003,

Registro Particolare 6165 Registro Generale 9551

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 286448 del 27/02/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LASTRA A SIGNA (FI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2003 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 9553

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 286449/15429 del 27/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in LASTRA A SIGNA (FI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 467 del 30/01/2023

5. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2004,

Registro Particolare 3835 Registro Generale 16642

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38987/7525 del 04/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Immobili siti in LASTRA A SIGNA (FI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2004,

Registro Particolare 11711 Registro Generale 49518

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10837/2004 del 28/07/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LASTRA A SIGNA(FI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3685 del 18/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2010,

Registro Particolare 12791 Registro Generale 20827

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARI Repertorio 6564 del 10/05/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LASTRA A SIGNA(FI)

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2015,

Registro Particolare 35501 Registro Generale 47466

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13300 del 10/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LASTRA A SIGNA(FI)

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2016,

Registro Particolare 24004 Registro Generale 35627

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15010/9837 del 28/09/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LASTRA A SIGNA(FI)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2019,

Registro Particolare 6078 Registro Generale 8560

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17695/6852 del 27/02/2019

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in LASTRA A SIGNA (FI)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2021,

Registro Particolare 30981 Registro Generale 43857

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 6199/2021 del 27/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LASTRA A SIGNA (FI)

Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2023,

Registro Particolare 467 Registro Generale 3412

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 286449/15429 del 27/02/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in LASTRA A SIGNA (FI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1844 del 2003

Si riporta l'Elenco analitico delle formalità inerenti l'immobile, dal 05/10/2001 al 10/12/2023:

3. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE – Presentazione n. 154 del 07/03/2003

Registro generale n. 9551 - Registro particolare n. 6165

Generalità

Atto notarile pubblico del 27/02/2003, Repertorio n. 286448

“Atto tra vivi – Compravendita”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 500: A2- Abitazione di tipo civile

Consistenza 7 vani, Piano T- 1

Località Naiale – Via di Naiale, 7

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 501: C6 – Stalle, Autorimesse

Consistenza m² 18,00, Piano T

Località Naiale – Via di Naiale

Immobile n. 3

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 4: C2- Magazzini e locali deposito

Consistenza m² 56, Piano T

Località Naiale – Via di Naiale

Immobile n. 4

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto Terreni Foglio 22, Particella 174,

Consistenza 1 are 60 centiare

Località Naiale – Via di Naiale

Immobile n. 5

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto Terreni Foglio 22, Particella 183,

Consistenza 8 are 90 centiare

Località Naiale – Via di Naiale

Soggetti:

a favore

[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

Soggetto n. 1

[REDACTED],
[REDACTED],

relativamente all'Unità negoziale n. 1

per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]

Soggetto n. 2

relativamente all'Unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
in regime di comunione legale con [REDACTED].

Ulteriori informazioni

Nella vendita che si trascrive sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 codice civile, dall'atto autenticato [REDACTED] del 9 maggio 1978, registrato a Firenze IL 29 maggio 1978 al n. 4818 e dall'atto ai rogiti [REDACTED] in data 22 giugno 1993, registrato a Firenze il giorno 8 luglio 1993 al n. 3953, costituenti i titoli di provenienza, ai quali i costituiti si sono riportati per una migliore individuazione delle parti comuni, di quelle di proprietà esclusiva, nonché delle servitù di passo pedonale e carrabile, attive e passive, riferibili agli immobili in oggetto. I resedi condominiali risultano distinti dalle particelle 185 e 186 del foglio di mappa 22.

4. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 156 del 07/03/2003

Registro generale n. 9553 - Registro particolare n. 1844

Generalità

Atto notarile pubblico del 27/02/2003, Repertorio n. 286449/15429

“Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 500: A2- Abitazione di tipo civile

Via di Naiale, 7

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 501: C6 – Stalle, Autorimesse

Consistenza m² 18,00,

Via di Naiale

Immobile n. 3

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 4: C2- Magazzini e locali deposito

Consistenza m² 56,

Via di Naiale

Soggetti:

a favore

██████████

██

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██

██

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

██████████ (nel corso di questo atto denominata anche ████████) concede ██████ ██████

██ (in seguito chiamata Parte mutuataria) la somma di Euro 200.000 (duecentomila) a titolo di mutuo assistito da garanzia ipotecaria.

Il mutuo avrà durata sino al 30 giugno 2013 e dovrà essere rimborsato ratealmente senza necessità di comunicazione scritta da parte della ████████, secondo il piano di ammortamento che trovasi allegato sub "B" all'atto che si iscrive. La parte mutuataria si è obbligata per se, suoi eredi, successori e/o aventi causa con vincolo solidale ed indivisibile tra di loro - pena la decadenza dal beneficio del termine - a restituire la somma mutuata entro la scadenza pattuita con ammortamento in numero 20 (venti) rate periodiche, consecutive posticipate (in linea capitale, interessi ed accessori) oltre alla parte di interessi relativi al periodo di preammortamento, mediante pagamento alle scadenze pattuite, presso gli sportelli della banca, e ciò senza necessità di comunicazione scritta da parte della banca stessa. 1) sulla somma mutuata saranno corrisposti alla ████████, oltre ad imposte ed accessori, gli interessi posticipati calcolati al tasso semestrale inizialmente stabilito in misura pari ad 1/2 (un mezzo) del tasso nominale annuo del 4% (quattro per cento). Gli interessi saranno regolati ogni semestre solare e cioè a fine giugno e a fine dicembre unitamente alla quota capitale pattuita. 2) Si pattuisce espressamente che il suddetto tasso d'interesse è valido solo fino alla fine del semestre solare in cui avverrà l'erogazione della somma mutuata. Successivamente e indipendentemente dalle condizioni iniziali, il tasso di interesse verrà dalla ████████ modificato semestralmente dal 1 luglio 2003 ed il nuovo tasso sarà determinato applicando al parametro di riferimento "euribor a sei mesi", così come definito nell'art. 5 delle condizioni generali, uno scarto (spread) di 1,50 (uno virgola cinquanta) punti percentuali su base annua. 3) L'importo globale delle rate, definito all'allegato b) solo per il periodo antecedente alla modifica del tasso, sarà alle successive scadenze costituito: - dalla quota di ammortamento in linea capitale, desumibile dalla citata tabella allegata sotto la lettera "B"; - e inoltre dalla quota d'interessi che sarà calcolata applicando il tasso in vigore nel periodo sul capitale ancora dovuto dopo la scadenza della rata precedente. 4) In caso di ritardo nel pagamento delle rate, la parte mutuataria è tenuta a corrispondere alla banca gli interessi al tasso che verrà stabilito trimestralmente (dal 1 gennaio al

31 marzo, dal 1 aprile al 30 giugno, dal 1 luglio al 30 settembre e dal 1 ottobre al 31 dicembre), aumentando del 50% (cinquanta per cento) e arrotondando il risultato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) inferiore, il tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi pubblicato dal ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 108/96 per la categoria di operazioni qualificate come "mutui". In caso di pubblicazione - da parte dello stesso ministero e ai sensi della medesima legge - del tasso medio degli interessi di mora, verrà applicato detto tasso medio. Ove per qualsiasi motivo i sopracitati tassi non fossero pubblicati, o fossero pubblicati in ritardo, il tasso di mora verrà stabilito nella stessa misura prevista nell'ultima pubblicazione disponibile.

5. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 162 del 06/05/2004

Registro generale n. 16642 - Registro particolare n. 3835

Generalità

Atto notarile pubblico del 04/05/2004, Repertorio n. 38987/7525

“Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura Credito”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 500: A2- Abitazione di tipo civile

Consistenza n. 7 vani

Località Naiale Via di Naiale, 7

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 501: C6 – Stalle, Autorimesse

Consistenza m² 18,00,

Località Naiale Via di Naiale, 7

Immobile n. 3

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 4: C2- Magazzini e locali deposito

Consistenza m² 56,

Località Naiale Via di Naiale, 7

Soggetti:

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 il finanziamento avrà la durata di anni 2 a decorrere dal 30 giugno 2004. Decorso il suddetto termine, senza che sia stata data comunicazione scritta di recesso con preavviso di almeno quindici giorni, il finanziamento si intenderà prorogato per un ulteriore periodo di anni tre, con facoltà delle parti di recedere in ogni momento dal contratto, mediante preavviso di almeno quindici giorni. Il finanziamento è concesso a tasso variabile nella misura del 3,500% (tre virgola cinquecento per cento) nominale annuo sino al 30 giugno 2004. Per ogni successivo periodo corrente tra le scadenze del 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre si applicherà il tasso di interesse trimestrale risultante dalla somma dei seguenti addendi:

- una quota fissa, pari a punti 0,375 quale margine a favore della [REDACTED] - una quota variabile costituita dal tasso trimestrale, arrotondato allo 0,01 superiore, pari a un quarto (1/4) del tasso nominale annuo Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a tre mesi, rilevato a cura della FBE (European Banking Federation) e dell'ACI (Financial Market's Association) sul circuito Dow Jones Telerate attualmente alla pagina 248 il quart'ultimo giorno lavorativo immediatamente precedente ciascun trimestre di applicazione (data=valuta) e pubblicato di norma da "Il Sole 24 ore". Detto tasso Euribor sarà moltiplicato per i giorni effettivi del trimestre di applicazione e diviso per 90. Se il tasso euribor non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine, del penultimo giorno lavorativo. In caso di indisponibilità del tasso euribor si farà riferimento al tasso di rendimento annuo, al lordo delle ritenute fiscali, dei buoni del tesoro trimestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro. Sia iscritta ipoteca sugli immobili, frutti civili, accessioni e pertinenze, come in seguito meglio descritti, l'ipoteca è concessa per la somma di Euro 180.000,00 (centoottantamila) che comprende e garantisce: il capitale, gli interessi che, ai soli fini ipotecari, si determinano nella misura del 3,500 % (tre virgola cinquecento per cento) nominale annuo, fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione come precisato al patto 5 dell'att0, l'ammontare di tutte le rate che dovessero rimanere insolute, gli interessi di mora nella misura prevista dal patto 8 dell'atto, comprende e garantisce, inoltre, quanto dovuto alla Banca per le spese di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al 1 comma dell'art. 2855 c.c.), premi di assicurazione per danni d'incendio, rimborsi di tasse e di imposte nonché quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del finanziamento, volontaria o forzata e quanto altro dovuto in dipendenza degli utilizzi conseguenti, a norma del 3 comma dell'art. 39 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione. Ad ogni effetto di legge il correntista elegge domicilio presso il domicilio dichiarato nel contratto ed in difetto presso la

segreteria del comune di lastra a Signa. La Banca elegge domicilio presso la propria sede. Descrizione degli immobili da ipotecare in Comune di Lastra a Signa Località Naiale, Via di Naiale n. 7 e precisamente: - appartamento per civile abitazione su due piani fuori terra, composto da ingresso e salotto al piano terra e da corridoio, cucina, studio, camera, due bagni e stanza di passaggio al piano primo; locale ad uso autorimessa cui si accede dalla Via di Naiale; locale a uso magazzino composto da loggiato, ripostiglio, servizio igienico e un vano cui si accede anche dalla via vicinale di Naiale. Confini: detta via, parti comuni su piu lati, salvo se altri. Al Catastro Fabbricati del Comune di Lastra a Signa le unità immobiliari sopra descritte risultano censite nel Foglio di mappa 22, Part. 73: sub.500, Categ. A/2, classe 3, vani 7 e R.C. di Euro 596,51 (Abitazione); sub. 501 categ. C/6, classe 8, mq. 18 e R.C. di Euro 67,86 (autorimessa); sub. 4, categ. C/2, classe 7, mq. 56 e R.C. di Euro 153,28 (magazzino).

6. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 85 del 30/12/2004

Registro generale n. 49518 - Registro particolare n. 11711

Generalità

Atto giudiziario del 28/07/2004, Repertorio n. 10837/2004 Tribunale di Firenze,
“Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 500: A2- Abitazione di tipo civile

Consistenza n. 7 vani

Via di Naiale, 7, Piano T-1

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 501: C6 – Stalle, Autorimesse

Consistenza m² 18,00,

Via di Naiale, 7, Piano T

Immobile n. 3

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 4: C2- Magazzini e locali deposito

Consistenza m² 56,

Via di Naiale, 7, Piano T

Immobile n. 4

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto Terreni Foglio 22, Particella 174,

Consistenza 1 are 60 centiare

Immobile n. 5

Comune di Lastra a Signa (FI)
Catasto Terreni Foglio 22, Particella 183,
Consistenza 8 are 90 centiare

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di ½

Soggetto n. 2

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di ½

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

I dati identificativi dei soggetti e la descrizione dei beni sono stati da me accertati, pertanto si
manleva il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

7. NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 118 del 09/06/2010

Registro generale n. 20827 - Registro particolare n. 12791

Generalità

Domanda giudiziale del 10/05/2010, Repertorio n. 6564, Ufficiale giudiziario,
“Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)
Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 500: A2- Abitazione di tipo civile
Consistenza n. 7 vani
Località Naiale, Via di Naiale, 7

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)
Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 501: C6 – Stalle, Autorimesse
Consistenza m² 18,00,

Località Naiale, Via di Naiale, 7

Immobile n. 3

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73, Subalterno 4: C2- Magazzini e locali deposito

Consistenza m² 56,

Località Naiale, Via di Naiale, 7

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

Dichiaro che i dati, anagrafici, catastali e fiscali sono stati da me accertati e pertanto manleva
il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

8. NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 23 del 04/12/2015

Registro generale n. 47466 - Registro particolare n. 35501

Generalità

Atto giudiziario del 10/10/2015, Repertorio n. 13300, Ufficiali Giudiziari,

“Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto terreni Foglio 22, Particella 183: Terreno

Via di Naiale, 7

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

Dichiaro che i dati, anagrafici, catastali e fiscali sono stati da me accertati e pertanto manleva il conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Dichiaro che i dati catastali, fiscali e anagrafici sono stati da me accertati e pertanto manleva il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

9. NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 166 del 29/09/2016

Registro generale n. 35627 - Registro particolare n. 24004

Generalità

Atto notarile pubblico del 28/09/2016, Repertorio n. 15010/9837,
"Atto tra vivi – Compravendita"

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)
Catasto terreni Foglio 22, Particella 174: Terreno
Consistenza 1 are 60 centiare,
Località Naiale

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)
Catasto terreni Foglio 22, Particella 183: Terreno
Consistenza 8 are 90 centiare,
Località Naiale

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1 – Aquirente

[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

Soggetto n. 1 – Venditore

[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

10. NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 362 del 01/03/2019

Registro generale n. 8560 - Registro particolare n. 6078

Generalità

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/02/2019, Repertorio n. 17695/6852,
“Atto tra vivi – Locazione ultranovennale”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73 subalterno 508: A/2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: 12 vani,

Via di Naiale, 7 Piano T-1-2

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1 – Conduttore

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

Soggetto n. 1 – Locatario

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 28 (ventotto) dalla data del 27/02/2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di n. 2 (due) anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sugli stessi le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3, alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è da intendersi risolto. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima. il conduttore, previo consenso del locatore, potrà sublocare (ma non concedere in comodato), in tutto o in parte, l'unità immobiliare in oggetto. Il canone mensile di locazione è stato convenuto in euro 250 (duecentocinquanta), che il conduttore si è obbligato a corrispondere al domicilio del locatore, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ciascun mese di durata del contratto, a partire dal giorno 5 (cinque) marzo 2019 (duemiladiciannove).

Trascorso un anno da oggi, il locatore avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone, nella misura massima prevista dalla legge, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone mensile precedentemente aggiornato.

11. NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 12 del 19/10/2021

Registro generale n. 43857 - Registro particolare n. 30981

Generalità

Atto giudiziario del 27/09/2021, Repertorio n. 6199/2021, Tribunale di Firenze

“Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73 subalterno 508: A/2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: 12 vani,

Via di Naiale, 7 Piano T-1-2

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1

██████████

██

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

Soggetto n. 1

██

██

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

Il credito precettato, per cui è stato eseguito il presente pignoramento, è pari a euro 128.222,66, oltre alle spese di notifica dell'atto di precetto, gli interessi legali ulteriormente maturati dal giorno 27 maggio 2021 al saldo, e ogni altra spesa successiva occorrerà. Ai fini della continuità storica ipocatastale si precisa che l'unità, di cui alla superiore "sezione b" risulta essere stata originata dalla soppressione di quelle rappresentate allo stesso catasto dell'omonimo comune rispettivamente nel foglio 22, dalla particella 73, sub 500 (categoria a/2), 501 (categoria c/6), 4 (categoria c/2), oggetto, quest'ultime unità, ora sopprese, di iscrizione di ipoteca volontaria, eseguita, presso codesto spi, in data 7 marzo 2003, al n. 1844 del reg. part. a favore di ██████████
██████████ (che, incorporando Sanpaolo imi, ha mutato la propria denominazione in ██████████

██████████, con effetto dal 1 gennaio 2007; la quale, ██████████, a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari, individuabili "in blocco", stipulato in data 20 aprile 2018, ha ceduto, tra l'altro, a ██████████ il credito oggetto del presente atto) e contro ██████████
██████████

12. NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO – Presentazione n. 10 del 30/01/2023
Registro generale n. 3412 - Registro particolare n. 467

Generalità

Atto notarile pubblico del 27/02/2003, Repertorio n. 286449/15429,

“Ipoteca di rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario”

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73 subalterno 500: A/2 Abitazione di tipo civile

Via di Naiale

Immobile n. 2

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73 subalterno 501: C/6 Stalle, Autorimesse

Via di Naiale

Immobile n. 3

Comune di Lastra a Signa (FI)

Catasto fabbricati Foglio 22, Particella 73 subalterno 4: C/2 Magazzini e Locali di deposito

Via di Naiale

Soggetti:

a favore

Soggetto n. 1

██████████
██████████

Relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

Soggetto n. 1

██████████
██████████

Relativamente all'Unità negoziale 1 per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

Imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601. Con Atto di Fusione in data 24 aprile 2001 a rogito ██████████, repertorio n.16443 e raccolta n.4621, 'banca

intesa S.p.A, con sede in Milano, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano e codice fiscale n.0 0799960158, ha incorporato la [REDACTED] con sede in Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale N.01255270157 e in forza del medesimo atto la denominazione della società incorporante, [REDACTED] è stata modificata in [REDACTED]. ' o, in forma abbreviata, anche solo [REDACTED].", è subentrata a [REDACTED]."
A seguito dell'atto in data 17/12/2002 n. 17403/5200 di repertorio a rogito [REDACTED] Notaio in Milano con sede in piazza Ferrari n .10 iscritta all'albo delle Banche e capogruppo del "[REDACTED]" iscritto all'albo dei gruppi bancari, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero d'iscrizione e Codice Fiscale 00799960 158. Con Atto di Fusione e incorporazione del 28.12.06 rep.109563/1711 8 del [REDACTED] di Torino, la "[REDACTED]" è diventata [REDACTED]. con sede a Torino in Piazza San Carlo n .156. Ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge numero 130 del 30 aprile 1999, corredato da informativa ai sensi dell'articolo 13, commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (il codice in materia di protezione dei dati personali) e degli artt. 13 e 14 del Reg. UE 679/2016, in forza di un contratto di cessione in data 20/04/2018, [REDACTED] ha acquistato pro-soluto i crediti, unitamente a diritti e garanzie e individuati come specificato nel contratto stesso, ceduti da: [REDACTED]. (C.F. 00799960158), [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Tutti i dettagli della cessione sono pubblicati sulla gazzetta ufficiale, parte seconda, n. 52 del 05/05/2018 annunci commerciali. Gli immobili al quadro "B" risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 2003 (mutuo/ndg n. 6756620377000).

Quesito n. 8

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n. 8

Sante le dichiarazioni rilasciate alla scrivente sia [REDACTED]
[REDACTED], ad oggi non vi sono pagamenti di quote in sospeso o debiti da saldare.

Quesito n. 9

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

Risposta al quesito n. 9

La verifica della regolarità urbanistica e dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con Accesso agli Atti al Comune di Lastra a Signa, e successivo confronto con quelle indicate nell'Atto di provenienza autenticato [REDACTED].

Le risultanze della suddetta ricerca estesa fino ai giorni nostri, ha riportato i seguenti risultati:

- Pratica edilizia n. 105 del 1978: Autorizzazione edilizia n. 14;
- Pratica edilizia prot. n. 5328 del 11/04/1985: deposito n. 18 ai sensi L. 47/1985 Art. 48;
- Pratica edilizia prot. n. 3662 del 10/03/1987: deposito n. 15 del 10/03/1987;
- Pratica edilizia Autorizzazione edilizia sospesa n. 21/1989 n. 21;
- Pratica edilizia prot. n. 6152 del 12/04/1994: deposito Art. 26 L. 47/85;
- Pratica edilizia prot. n. 9276 del 29/04/1995: DIA n. 20,
- Pratica edilizia prot. 13531 del 31/07/1999: DIA n. 1029;
- Pratica edilizia prot. n. 2248 del 02/10/1986: Concessione edilizia in sanatoria;
- Pratica edilizia prot. n. 8104 del 22/05/2003: DIA n. 4078;
- Pratica edilizia prot. n. 20554 del 03/12/2003: fine lavori e Variante in corso d'opera.

1_Autorizzazione edilizia n. 14 del 1978 (pratica n. 105/78). Oggetto della presente pratica edilizia sono opere di manutenzione straordinaria di tetto e solai dell'immobile ubicato in Lastra a Signa, via di Naiale, 7, autorizzate dalla Commissione edilizia con la seduta del 02/11/1978, con le seguenti prescrizioni speciali:

- Che per il manto di copertura in coppi e tegole piane, venga utilizzato possibilmente lo stesso materiale preesistente, di recupero;
- Che la gronda sia alla fiorentina con falsetti e seggiole in legno;

- Che il piano d'imposta dei correnti del tetto sia mantenuto alla stessa quota di quello esistente;
- Che siano conservate le pendenze attuali delle falde del tetto.

La pratica è costituita da un unico elaborato grafico, con la rappresentazione dello stato attuale: pianta piano terra, pianta piano primo, e sezione trasversale A-B, e della Documentazione fotografica con un'unica foto della facciata lato Nord, prospiciente la resede a comune.

L'elaborato grafico presenta un errore nell'indicazione dei piani delle piante, risultando invertiti, come si evince dalla sezione A-B.

2_Condono edilizio L. 47/1985 Art. 48, prot. n. 5328 del 11/04/1985 n. 18. Il tecnico incaricato dal proprietario ha depositato domanda di Condonò edilizio ai sensi dell'Art. 48, L. 47/85 il 11/04/1985 al Comune di Lastra a Signa, per sanare opere interne abusivamente realizzate nell'immobile identificato al NCEU Foglio 22 particella 72 sub 2, indicate nella Relazione tecnica:

1. Costruzione di pareti divisorie in mattoni forati a sei fori posti per coltello per la formazione di due wc;
2. Demolizione di una piccola parete divisoria del vecchio wc;
3. Apertura di una porta per l'accesso alla camera.

Il tecnico dichiara che le opere realizzate non pregiudicano la staticità dell'immobile né variano la consistenza.

3_Comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. n. 3662 del 10/03/1987, n. 15.

Con domanda in carta libera prot. n. 3662 del 01/03/1987, depositata presso il Comune di Lastra a Signa, il proprietario dell'unità immobiliare a uso civile abitazione, posta al piano terra e primo del fabbricato urbano sito in Lastra a Signa, via di Naiale, 7, distinto al NCT nel foglio di mappa 22, particella 73 sub 2, comunica che dal giorno 11/03/1987 verranno eseguite le seguenti opere interne:

1. Rifacimento tubazioni del riscaldamento con incasso delle stesse nei muri ...;
2. Sostituzione della caldaia del riscaldamento;
3. Installazione di autoclave e sostituzione di tubature di alimentazione dell'acqua...

Le opere rientrano nella definizione di opere di manutenzione straordinaria Art. 26 L. 47/1985.

Dichiara inoltre che l'edificio di vecchia data non è abusivo e che è stata effettuata riguardo a esso pratica di condono per cambio di destinazione (in data 30/09/1986).

4_Autorizzazione edilizia (sospesa) n. 21 del 1989. In data 30/05/1989 prot. n. 7379, il proprietario chiede all'Ufficio urbanistica il riesame della pratica di manutenzione straordinaria n. 21/89, proponendo una diversa realizzazione dell'intonaco, ... La Commissione edilizia, con seduta del 15/06/1989, conferma il precedente parere con notifica per raccomandata a/r del 09/09/1989.

La pratica n. 21/89, depositata presso il Comune di Lastra a Signa in data 11/04/1989, aveva a oggetto il restauro dell'immobile posto in detto comune via di Naiale, 7, e la realizzazione dell'isolamento termico "a cappotto". La domanda era costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Piante in scala 1:200;

- 2) Fotografie;
- 3) Planimetria 1:2000;
- 4) Relazione tecnica.

La Relazione tecnica spiega l'intervento di realizzazione dell'isolamento termico "a cappotto" con pannelli rigidi in polistirolo espanso autoestinguente ad alta densità e caratterizzato da una forte resistenza termica, spessore cm 4, ancorati con collante in pasta da preparare in cantiere e aggiunta di cemento in opportuna percentuale, con la funzione di diminuire le dispersione termiche e aumentare l'inerzia termica delle pareti sulle porzioni di edificio individuate nella planimetria 1:200 allegata dalle lettere A, B, C. [...].

L'edificio ricade in zona agricola-panoramica zona omogenea E2, ed è compreso all'interno del perimetro delle Aree Protette ex legge regionale 52/82.

A giudizio dell'Ufficio scrivente l'intervento non sembra consono alle caratteristiche dell'edificio pertanto non si ritiene ammissibile, e rinvia l'esame della pratica alla Commissione Edilizia Comunale riunitasi in seduta il 04/05/1989 che ha espresso il seguente parere: "Si ritiene l'intervento non ammissibile per le caratteristiche dell'intervento".

5_Deposito Art. 26 L. 47/1985 prot. n. 6152 del 12/04/1994. In data 12 aprile 1994 con protocollo n. 6152, il proprietario deposita il modello Art. 26, L. 47/85 - Opere interne dell'edificio posto in via di Naiale, 7, destinato a Deposito a servizio di abitazione, distinto al foglio 22, particella 73. Descrizione delle opere interne da eseguire:

1. Costruzione di muri tramezzi per creare due ripostigli;
2. Apertura di vano ad arco;
3. Rimozione dell'attuale pavimentazione con relativo sottofondo;
4. Rifacimento della pavimentazione mediante un sistema areato a gattaiolato.

Gli elaborati grafici allegati alla presente consistono in:

- 1) Estratto di mappa in scala 1:2000;
- 2) Pianta stato attuale, di progetto e sovrapposto;
- 3) Sezione A-A', stato attuale, di progetto e sovrapposto, oltre al particolare dell'architettura per la realizzazione dell'apertura ad arco su muratura portante.

6_Dichiarazione Inizio Attività prot. n. 9276 del 29/04/1995 n. 20. In data 29/04/1995 il proprietario deposita presso il Comune di Lastra a Signa, la DIA prot. n. 9276, sull'immobile identificato dal foglio 22 particella 73, per i lavori di "sistemazione zanella di displuvio acque piovane". L'intervento è classificato di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. L'area di sedime dell'immobile è sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), di cui allega N.O. n. prot. 412 del 31/03/1995.

Chiede che sia allegato il progetto n. 307 del 14/01/1995 ai seguenti elaborati:

- Planimetria generale 1:2000;
- Grafici di rilievo;

- Grafici di progetto;
- Grafici stato sovrapposto;
- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Assenso di altri proprietari e/o di eventuali condomini.

Allegati:

- 1) Parere ASL protocollo n. 538 del 22/03/1995 n. 6900 pratica n. 307;
- 2) Rilascio del Nulla Osta del Corpo Forestale dello Stato-Settore Foreste ai fini del Vincolo idrogeologico, protocollo n. 412 del 31/03/1995 n. 20.

La Relazione tecnica indica:

- esatta posizione dell'intervento, ovvero il tratto di immobile prospiciente la resede a comune;
- stato attuale con rappresentazione del particolare della parete sulla quale si convogliano le acque piovane non assorbite dal terreno;
- stato di progetto con rappresentazione del particolare dell'intervento per allontanare le acque piovane dalla parete.

La pratica contiene la fine lavori del 20/06/1995.

7 Dichiarazione Inizio Attività protocollo n. 13531 del 31/07/1999 n. 1029. In data 29/04/1995 il proprietario deposita un'altra DIA per la "costruzione di muri tramezzi", opere classificate di manutenzione straordinaria, costituita dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria generale 1:2000;
- 2) grafici di rilievo;
- 3) grafici di progetto;
- 4) grafici stato sovrapposto;
- 5) relazione tecnica.

Nella Relazione tecnica è dichiarato che la destinazione a magazzino dei locali oggetto di intervento non verrà mutata dalle opere da eseguire, che consistono in: costruzione di muri tramezzi per creare un servizio igienico e un corridoio.

8_Richiesta di Sanatoria edilizia pratica n. 2248 del 02/10/1986 prot. 15713 n. 0115587405. Concessione n. 1901 del 21/03/2001. Il Responsabile dell'Area 1 – Urbanistica, vista la domanda presentata per opere eseguite sull'immobile di via di Naiale, 7, rappresentate al NCEU nel foglio 22, particella 73 sub 2 consistenti in CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE E MODIFICHE INTERNE come indicato negli allegati alla concessione, rilascia ai sensi dell'Art. 35 L. 47/85 Concessione Edilizia per la Sanatoria dei lavori eseguiti abusivamente.

Elaborati allegati alla richiesta:

- 1) Stato rilevato;
- 2) Stato sovrapposto;
- 3) Documentazione fotografica;

4) Estratto di mappa scala 1:2000;

5) Descrizione delle opere abusive con la dichiarazione dell'epoca dell'abuso firmata.

9_Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 3690 del 04/03/2003 n. 1938. La DIA depositata ai sensi della LR 52/99, per lavori di MODIFICA SCALA INTERNA – MODIFICA PROSPETTI – CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PARTE DEL FABBRICATO, è stata sospesa per l'integrazione di:

- 1) Atto di consenso per l'esercizio di diritto di passo per accedere ai parcheggi di pertinenza;
- 2) Atto unilaterale d'obbligo che lega il parcheggio all'unità immobiliare.

L'integrazione prot. n. 7416 del 13/05/2003, era costituita da:

- Atto di consenso per l'esercizio di passo redatto dal [REDACTED] in Lastra a Signa, firmato da tutti i contitolari degli appezzamenti di terreno costituenti la strada interpoderale, identificati al NCT del Comune di Lastra a Signa, dal foglio 22 particelle 163 e 164. I contitolari e gli aventi diritto si fanno carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. La strada permette di raggiungere l'area asservita a parcheggio degli immobili in ristrutturazione, identificata al NCT dal foglio 22, parte di particella 183, per una superficie di m² 100.

- Atto unilaterale d'obbligo redatto dallo stesso [REDACTED] il 13/05/2003, obbliga la proprietà a mantenere l'area di m²(12,5x8) = m² 100, parte della particella 183 foglio 22, a costituire in perpetuo la pertinenza a uso parcheggio delle unità immobiliari identificate dalla particella 73, sub 500, 501 e 4 a uso abitazione, ai sensi della Legge 122 del 1989 articolo 9. Obbliga altresì la proprietà a non alienare i posti auto separatamente dalle altrettante unità immobiliari, così come rappresentate al Catasto Fabbricati.

L'intervento classificato Ristrutturazione edilizia, è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Sono parte integrante della pratica edilizia i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) Fotografie;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Planimetria generale;
- 5) Disegni;
- 6) Verifica spazi a parcheggio e Dati urbanistici;
- 7) Abbattimento barriere architettoniche L. 13/89;
- 8) Prospetto calcolo oneri.

Con la DIA viene chiesto il cambio di destinazione d'uso **a civile abitazione** dei seguenti immobili, oltre a modifiche interne:

- 1) Immobile classificato al NCEU C/6, consistenza m² 55,07, destinazione d'uso **magazzino**;
- 2) Immobile classificato al NCEU C/2, consistenza m² 17,22, destinazione d'uso **box auto**.
- 3) modifica della scala di collegamento con il piano primo, con partenza dal vano soggiorno;

- 4) realizzazione di una porta per accedere alla cucina al piano terra;
- 5) realizzazione di controsoffitto in cartongesso nel disimpegno e nel bagno a piano terra;
- 6) nuova pavimentazione nel vano cucina di progetto,
- 7) manutenzione ordinaria dei bagni esistenti, con sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti.

Le opere interessano anche i prospetti con le seguenti modifiche:

Prospetto Nord:

- 1) ripristino dell'apertura ad arco del box auto nello stato attuale;
- 2) opere di muratura per chiudere la parte bassa della loggia dello stato attuale, fino a un'altezza di m 1,00, con arretramento di cm 10 rispetto alla facciata, per non perdere l'armonia dell'arco esistente. Entrambe le aperture verranno chiuse con infisso metallico e vetri.

Prospetto Ovest:

- 3) spostamento della finestra ad arco per centrarla con il locale interno, e ampliamento della superficie finestrata mediante abbassamento della quota del davanzale, e rispettare il rapporto aer-illuminante del vano che cambia destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

Area a parcheggio

Il calcolo della superficie da destinare a parcheggio è calcolato con il decimo della volumetria che cambia destinazione. L'area da destinare a parcheggio viene recuperata, ai sensi della L. 122/89, da due particelle di terreno poco distanti, parte della proprietà, e raggiungibili dalla strada vicinale. Non verranno realizzate opere murarie tranne lo spargimento di ghiaia sul terreno.

L'opera è definita nella pratica edilizia "provvisoria" in quanto la proprietà sarebbe stata in trattativa per l'acquisto di posti auto più vicini all'abitazione.

10 Variante C.O. alla DIA 1938, protocollo n. 20554 del 03/12/2003 n. 2012. La Variante in corso d'opera alla DIA è stata depositata dalla proprietà per la costruzione della terrazza a tasca realizzata nella falda Sud della copertura.

Gli elaborati di Variante sono:

- Relazione Tecnica;
- Fotografie;
- Estratto di mappa catastale;
- Disegni (Tav. 1-2-3);
- Prospetto calcolo oneri.

La Relazione tecnica spiega le modalità di costruzione della terrazza a tasca in copertura, con la parziale scoperchiatura del tetto. La scala di accesso sarà realizzata sopra la sottostante scala, e sarà in parte coperta e in parte scoperta. Le dimensioni sono $m^2 (3,50 \times 3,15) = m^2 11,02$ oltre al disimpegno di $m^2 (0,80 \times 1,23) = m^2 0,98$ per un totale di $m^2 12,00$. La realizzazione della terrazza presuppone la realizzazione di un nuovo solaio che interessa il sottostante vano camera di $m^2 13,81$, che viene abbassato fino a m 2,40, e adibito a guardaroba.

Sono parte della pratica i seguenti documenti:

- Fine Lavori;
- Certificato di Conformità dell'Opera.

La scrivente ha effettuato la ricerca per verificare l'esistenza dei parcheggi asserviti con Atto d'Obbligo unilaterale depositato con la DIA 1938/2003 e seguente Variante in CO 2012/2003. Il risultato è dato in primo luogo dalla visura catastale sulla particella 183 foglio 22, dalla quale si evince che l'appezzamento di terreno asservito in parte a parcheggi è stato venduto separatamente dagli immobili, con atto autenticato [REDACTED] in data 28/09/2016. Dalla Nota di Trascrizione dell'Atto risulta evidente che l'Atto di asservimento non è stato mai registrato.

Dalla richiesta di chiarimenti sulla legittimità delle pratiche DIA 1938/2003 e Variante in CO 2012/2003 fatta all'Ufficio tecnico del Comune di Lastra a Signa, questo ha risposto che entrambe le pratiche sono legittime poiché la L. 122/89 (Legge Tognoli) non richiedeva l'asservimento di parcheggi in caso di ristrutturazione edilizia.

Rimane la difficoltà di parcheggio che comporta un notevole disagio.

La documentazione della Variante in CO parla di deposito della pratica delle strutture al Genio civile, e della relativa fine lavori.

L'immobile non ha Dichiarazione di Agibilità.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, come dimostra la foto aerea rilevata con il volo del 1954 (Regione Toscana).

Llo Strumento Urbanistico del Comune di Lastra a Signa è costituito da **Piano Strutturale** e **Piano Operativo**, entrambi vigenti.



Il Piano Strutturale nell'Allegato B classifica con il colore scuro l'immobile, che equivale a **“presenti nel Catasto Leopoldino”**, la tabella delle **Categorie tipologiche lo sigla con lettera E**, ovvero le **“unità edilizie residenziali pre-novecentesche o novecentesche isolate o in piccole aggregazioni”**.

La **Tav. 1_Vincoli Sovraordinati** indica che l'area di sedime del fabbricato è sottoposta a **Vincolo Idrogeologico RD 3267/23**.

La **Tav. 2_Tutele del territorio** indica che il fabbricato insiste sull'**Area a denominazione DOP e IGP, Art. 7 c.3 LR 11/2011, e Area interna a coni visivi e panoramici Art. 7 c.1 LR 11/2011**.

La **Tav. 2.1_I-II invariante dal PIT-PPR**, indica che il fabbricato insiste sulla **Rete degli Ecosistemi Pastorali, nodo degli agroecosistemi**.

La **Tav. 2.3_Invarianti dal PTC**, classifica l'area del fabbricato come **Ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e Anpil**.

La **Tav. 4_Carta dell'uso del suolo**, classifica l'area del fabbricato **Ambito artificiale**.

La **Tav. 5_Carta delle reti e delle criticità** indica l'area servita da **rete acquedottistica**.

La **Tav. 6_Carta dello Statuto del territorio**, indica che l'area di sedime è classificata come **crinale e relativa area di pertinenza, e gli immobili potrebbero essere classificati come unità di interesse storico**. [...]

La **Tav. 8_Articolazioni del territorio**, inserisce l'area di sedime tra le **aree agricole**.

La **Tav. 9_UTOE** indica che l'area del fabbricato è compresa nell'**UTOE 3 - Collina Nord**.

Il **Piano Operativo classifica l'area del fabbricato EXTRAURBANA, in particolare ZONA AGRICOLA e di ZONA DI CRINALE**.

Le Norme del PO 2020, indicano:

TITOLO I – Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 44 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

b. Unità di interesse storico: sono gli immobili che, pur non rientrando nelle fattispecie di cui alla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, presentano un interesse storico-architettonico, storico-urbano, storico-edilizio e le cui caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali sono state stimate meritevoli di conservazione. Le Unità di interesse storico sono classificate, secondo l'allegato B al Piano strutturale, in 24 tipologie raccolte, ai fini della disciplina, in 4 raggruppamenti così definiti:

1) Edifici di elevato interesse storico architettonico a cui appartengono le seguenti tipologie:

E-EN Unità edilizia residenziale pre-novecentesca o novecentesca isolata o in piccole aggregazioni.

Art. 46 - Interventi ammessi sulle Unità di interesse storico

1. Sugli immobili classificati come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale, in ragione della necessità di tutelarne i caratteri connotativi nel rispetto degli elementi di invarianza (valore testimoniale storico, urbano, architettonico, paesaggistico, edilizio e del sistema delle loro relazioni), sono ammessi gli interventi indicati al presente articolo. Tali norme prevalgono su ogni

diversa indicazione prevista per le varie aree e/o tessuti nei quali gli immobili ricadono secondo il Piano operativo.

2. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il frazionamento valgono le seguenti limitazioni:

- [...], - per le Unità di interesse storico collocate nel territorio rurale gli interventi di frazionamento sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti;

Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di nuove unità immobiliari ai fini urbanistici.

46.1 Interventi ammessi su edifici di elevato interesse storico architettonico

1. Sono edifici di elevato interesse storico architettonico quelli che l'allegato B al Piano strutturale classifica come appartenenti ad una delle seguenti tipologie: E-EN Unità edilizia residenziale pre-novecentesca o novecentesca isolata o in piccole aggregazioni.

46.1.1 Obiettivo: conservazioni delle componenti di paesaggio urbano e rurale

1. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze funzionali e alla sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni e la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana e rurale, comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, gronde, ecc.) delle unità edilizie.

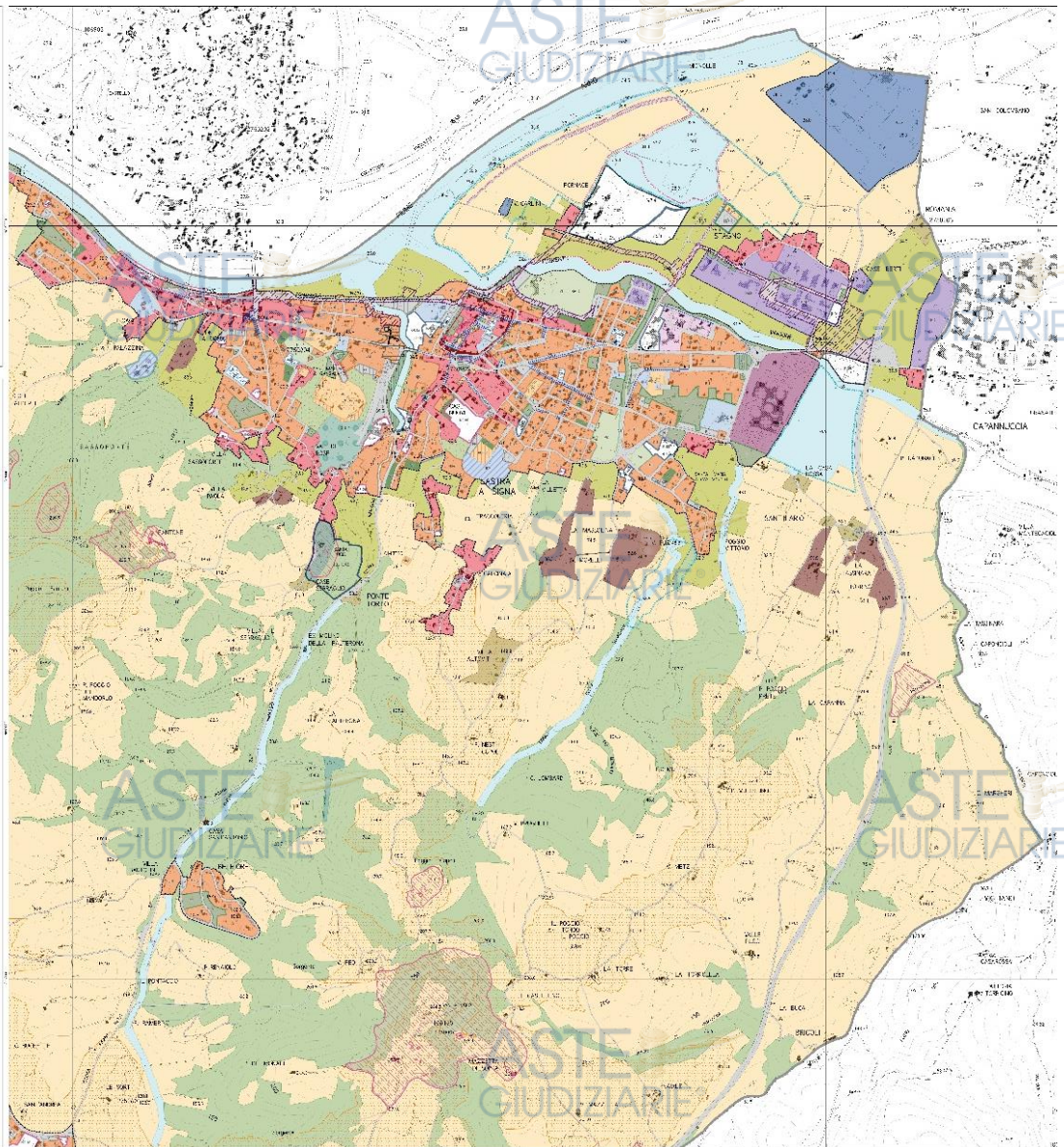
46.1.2 Obiettivo: conservazione dei caratteri strutturali e distributivi e degli elementi architettonici e artistici interni

1. La permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.

46.1.3 Obiettivo: conservazione dei caratteri fisici e formali degli spazi esterni e delle relazioni tra edificio e spazio aperto

1. Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.

Le Norme indicano per ogni sub-Articolo 46.1/2/3, la Disciplina per l'esecuzione delle opere.



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

Il valore di mercato dell'immobile verrà indicato solo nella condizione di immobile libero, poiché l'importo del canone annuo di locazione pari a €. 3.000,00, corrispondenti a mensili €. 250,00 è stato già considerato "vile".

Firmato Da: ROSSI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38da149165539b8d40c746b8893933a1



Per determinare il più corretto valore di mercato, la scrivente ha effettuato le dovute indagini, come indicato dal Giudice nel quesito, raccogliendo dati sui valori di mercato riferiti a immobili simili, provenienti da:

- 1) Agenzie immobiliari su immobili simili posti in vendita nello stesso Comune e, o zona,
- 2) Immobili simili in vendita all'asta,
- 3) Dati forniti dall'Agenzia del territorio, quali Geopoi e OMI, per il periodo 1/2023.

Tenuto conto che il CTU ha effettuato l'analisi catastale dell'immobile oggetto di pignoramento che è risultato classificato di Categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, che in sede di sopralluogo ha potuto visitare l'immobile e valutarne lo stato, che ritiene possa considerarsi in normale/buono stato di conservazione, viste le ampie dimensioni planimetriche dell'immobile, visto che la superficie commerciale si compone della somma di tutto ciò che costituisce un immobile, quindi comprensiva di muri esterni e interni, balconi, giardini e pertinenze a uso esclusivo (posto auto, cantina, soffitta ecc.), la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è:

Superficie commerciale unità immobiliare = m² 236,00

Superficie commerciale terrazza (valutata con applicazione del coefficiente di riduzione pari del 0,40% di m² 12,00) = m² 4,80

Superficie Commerciale Totale = m² 240,80

Valore di mercato in €/m², determinato dal CTU= €/m² 1.700,00

Valore di mercato dell'immobile m² 240,80 x €/m² 1.700,00 = € 409 360,00

(quattrocentonovemilatrecentosessanta/00)

Quesito n. 11

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

Risposta al quesito n. 11

Stabilito il valore di mercato, con le modalità indicate dal Giudice al punto 10), ovvero comparando i valori indicati gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari, i valori delle vendite all'asta di immobili simili e dei dati riportati dall'Agenzia delle Entrate relativi al periodo 1/2023, la scrivente introduce gli adeguamenti e le correzioni della stima in base allo stato di fatto dell'immobile, e delle relazioni con l'intorno, oltre agli adeguamenti per la particolarità dei meccanismi d'asta pari al 10% circa del valore.

Il sopralluogo ha evidenziato delle infiltrazioni di acqua piovana sul muro interno lato Sud, in corrispondenza della scala e del disimpegno, probabilmente dovute a una non corretta impermeabilizzazione della scala esterna di accesso alla terrazza a tasca, e scarso deflusso delle acque raccolte dalla canaletta posta in prossimità della porta a vetri. Costo delle opere di manutenzione compreso costo pratica edilizia, oltre IVA e oneri di legge.

Costo dell'intervento di manutenzione circa €. 10.000,00 compreso IVA e oneri di legge;

Deposito dello stato legittimo per correggere le difformità geometriche rilevate a seguito del rilievo effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo, con conseguente deposito presso l'Agenzia delle Entrate di Variazione planimetrica, e correzione anche degli errori riscontrati nell'attuale planimetria catastale.

Costo delle pratiche edilizia e catastale circa €. 6.000,00 compreso IVA e oneri di legge;

Riduzione del 5% del valore di mercato come sopra individuato, per la mancanza di parcheggi o pertinenze di proprietà. Inoltre nelle vicinanze non risultano presenti aree pubbliche destinate a parcheggio. La mancanza di parcheggio privato o pubblico, provoca grande disagio.

Riduzione percentuale per mancanza di parcheggi circa il 10% del valore di mercato;

Riduzione del 10% del valore di mercato, come sopra individuato, per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Calcolo del Valore dell'immobile a base d'asta:

Valore di mercato dell'immobile m² 240,80 x €/m² 1.700,00 = €. 409 360,00 –

Costo dell'intervento di manutenzione compreso IVA: €. 10.000,00 =

Subtotale 1 €. 399 360,00 -

Costo delle pratiche edilizia e catastale compreso IVA e oneri: €. 6.000,00 =

Subtotale 2 €. 393 360,00 -

Riduzione per mancanza di parcheggi percentuale del 10%: €. 39 336,00 =

Subtotale 3 €. 354 024,00 –

Riduzione per particolarità dei meccanismi d'asta del 10%: €. 35 402,40 =

Valore a base d'asta €. 318 621,60

Valore a base d'asta a cifra pari €. 318.000,00

Quesito n. 12

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

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n. 12

La scrivente, visto lo stato di conservazione del bene, visto l'andamento del mercato immobiliare nella città di Firenze, considerato lo strumento urbanistico vigente, soprattutto vista la mancanza di parcheggi o aree pertinenziali da adibire a parcheggio, visto l'assenza di aree pubbliche destinate a parcheggio nelle vicinanze, ritiene che tale condizione porti un disagio con conseguente riduzione dell'appetibilità del fabbricato sul mercato immobiliare, pur presentando un buono stato di conservazione.

Quesito n. 9.bis

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

Risposta al quesito n. 9 bis

Il bene oggetto di pignoramento è intestato a Società SRL, pertanto il regime impositivo di vendita seguirà lo stato di cui sopra e sarà regolato di conseguenza, a norma di legge.

Con cordialità

Firenze, 08.02.2024

Il CTU
Arch. Sabrina Rossi

