Dott. Stefano Bausi
architetto
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze
via De'Serragli 133 - 50124 - Firenze - tel.3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: arch.stefanobausi@gmail.com

C.T.U. nel procedimento per l'esecuzione immobiliare: R.E. 411 / 2019

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa [redacted] Giudice delle Esecuzioni immobiliari

C.T.U. Arch. Stefano Bausi.

Procedura esecutiva n. 411 / 2019

Relazione del CTU

Quesito 1 - Identificazione dei beni 7
Quesito 2 - Estremi atto di pignoramento 13
Quesito 3 - Provenienza....15
Quesito 4 - Descrizione dei beni 18
4.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI) 19
4.2 Immobili in Comune di Firenze 55
Quesito 5 -Accertamento sullo stato del possesso 62
5.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI) 62
5.2 Immobili in Comune di Firenze 66
Quesito 6 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni 69
Quesito 7 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni 71
7.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI) 71
7.2 Immobili in Comune di Firenze 76
Quesito 8 – Spese di gestione e debiti condominiali 80
Quesito 9 - Situazione urbanistica e amministrativa 80
9.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI) 80
9.2 Immobili in Comune di Firenze 83
Quesito 10 - Stima 84
Quesito 11 - Prezzo a base d'asta 97
Quesito 12 - Divisibilità....100
Quesito 13 - Riepilogo dei lotti 100
Quesito 9bis - Regime impositivo della vendita 105

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Consulenza Tecnica D'Ufficio

NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO

Da:
Creditore Procedente

Difensore Avv.ssa

Debitore

[redacted]

Difensore Non risultano nomine

Esecuzione immobiliare
nei confronti di:

Procedura esecutiva RG. n. 411 / 2019
Relazione del CTU

Cronologia delle operazioni
5 dicembre 2019 – nomina CTU
7 gennaio 2020 - 8 gennaio 2020 - 11 novembre 2020 – 18 novembre 2020 - Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio
18 maggio 2020 – richiesta di Accesso agli Atti del Comune di Scarperia e San Piero
28 agosto 2020 – richiesta di emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Scarperia e San Piero
14 febbraio 2020 – richiesta di Accesso agli Atti del Comune di Firenze
28 febbraio 2020 – richiesta di emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Firenze
18 febbraio 2020 – 1 marzo 2020 - 3 luglio 2020 – Invio pec per i sopralluoghi agli Esecutati
3 marzo 2020 - effettuazione del sopralluogo con rilievo metrico e fotografico alla presenza del delegato ISVEG presso l'immobile posto in via di Capornia nel Comune di Firenze
17 luglio 2020 - effettuazione del sopralluogo con rilievo metrico e fotografico alla presenza del delegato ISVEG presso gli immobili posti in viale Kennedy e in via di Fagna nel Comune di Scarperia e San Piero
11 gennaio 2021 – Accertamenti presso la CRRII

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 411 / 2019

§

Il sottoscritto Arch. Stefano Bausi, nel corso dell'udienza del 5 dicembre 2019 veniva nominato C.T.U. nella vertenza intestata in sostituzione del precedente C.T.U. e, prestato il giuramento di rito, l'Ill.ma G.E. gli poneva il seguente quesito:

"*provveda il C.T.U. 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*

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

dell'intero bene, quota di esso (indicando i nomi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto …);

3. *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, 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;*
5. *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sul lo 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** anteriori 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*

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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 ben/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;***
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.*

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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 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;*
10. *effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)*".

Premesse ed accertamenti

Il sottoscritto CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare all'esecutato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di pec nelle date del 1.03.2020 e 1.07.2020 regolarmente ricevute.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Il giorno 3.03.2020 mi sono recato presso l'immobile posto in via di Capornia n.c. 24 nel Comune di Firenze unitamente al Custode Nominato (ISVEG) Geom. ed è stato effettuato il sopralluogo alla presenza anche della Sig.ra Esecutata; durante il sopralluogo è stato effettuato il rilevo metrico e fotografico degli immobili (fabbricato e terreni).

Il giorno 17.07.2020 mi sono recato presso gli immobili posti in viale Kennedy 45/2, via G. Sitrialli n.c. 2 e via di Fagna n.c. 2/A nel Comune di Scarperia e San Piero unitamente al Custode Nominato (ISVEG) Geom. ed è stato effettuato il sopralluogo alla presenza anche della Sig.ra Esecutata; durante il sopralluogo è stato effettuato il rilevo metrico e fotografico degli immobili.

Risposte al quesito:

Quesito 1 - Identificazione dei beni

Cespiti

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione comprende:

nel Comune di Scarperia e San Piero (FI)

- viale Kennedy, albergo con resede ed accessori;
- via Sitrialli, un fabbricato su più piani comprendente un magazzino, locali espositivi ed uffici;
- via di Fagna, tre appartamenti, due autorimesse ed un magazzino;
- terreni agricoli.

nel Comune di Firenze

- via di Capornia: un appartamento, un magazzino e varie aree urbane;
- terreni agricoli.

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente individuati al N.C.E.U. come di seguito riportato:

nel Comune di Scarperia e San Piero (FI)

- Foglio 65, p.lla 161, sub. 501, cat. D/2 - **Alberghi e pensioni** (con fine di lucro) graffato a F. 65, p.lla 182, sub. 501, rendita € 14.904,10, viale

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Kennedy, 45/E, piano S1-T-1-2, intestato a

per l'intero;

- Foglio 65, p.lla 161, sub. 500, cat. D/2 - **Alberghi e pensioni** (con fine di lucro), rendita € 5.400,00, viale Kennedy, 45/E, piano T-1-2, intestato al Sig. per l'intero;
- Foglio 65, p.lla 182, sub. 500, cat. D/1 - **Opifici**, rendita € 6.073,07, via G. Sitrialli, 2, piano S1-T-1, intestato a

per l'intero;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 1, cat. A/2 – **Abitazioni di tipo civile**, classe 1, consistenza 13 vani, rendita € 657,97, via di Fagna, 2, piano S1-T-1-2, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

per 1/2;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3 – **Abitazioni di tipo economico**, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 223,11, via di Fagna, 2, piano T-1, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

per 1/2;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3 – **Abitazioni di tipo economico**, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 185,92, via di Fagna, 2, piano T-1, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

per 1/2;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6 – **Autorimessa**, classe 2, consistenza 56 mq, rendita € 124,36, via di Fagna, 2, piano T, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

per 1/2;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6 – **Autorimessa**, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 59,96, via di Fagna, 2, piano T, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra per 1/2;
- Foglio 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2 – **Magazzino**, classe 1, consistenza 170 mq, rendita € 605,80, via di Fagna, 2, piano T-1, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra per 1/2;
- Foglio 66, p.lla 841, cat. F/2 – **unità collabenti**, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ;
- F. 66, p.lla 12, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 1.130 mq, redd. dom. € 4,09, redd. agr. 3,79, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ;
- F. 66, p.lla 47, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 4.580 mq, redd. dom. € 16,56, redd. agr. 15,37, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ;
- F. 66, p.lla 48, qualità **Bosco Alto**, classe 2, sup. 370 mq, redd. dom. € 0,32, redd. agr. 0,06, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ;
- F. 66, p.lla 49, qualità **Prato**, classe 2, sup. 2.170 mq, redd. dom. € 4,48, redd. agr. 4,48, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

;

- F. 66, p.lla 50, qualità **Pascolo Arborato**, classe 1, sup. 1.220 mq, redd. dom. € 0,88, redd. agr. 0,44, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 172, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 37.803 mq, redd. dom. € 185,47, redd. agr. 117,14, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 645, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 47.732 mq, redd. dom. € 234,19, redd. agr. 147,91, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 681, qualità **Bosco Misto**, classe 3, sup. 641 mq, redd. dom. € 0,20, redd. agr. 0,10, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 683, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 5.292 mq, redd. dom. € 25,96, redd. agr. 16,40, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 713, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 4.143 mq, redd. dom. € 14,98, redd. agr. 13,91, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 838, qualità **Bosco Ceduo**, classe 2, sup. 300 mq, redd. dom. € 0,23, redd. agr. 0,05, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- F. 66, p.lla 840, qualità **Prato Arborato**, classe 2, sup. 3.245 mq, redd. dom. € 4,19, redd. agr. 3,18, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 46, qualità **Bosco Misto**, classe 2, sup. 2.230 mq, redd. dom. € 1,73, redd. agr. 0,35, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

.

nel Comune di Firenze

- Foglio 4, p.lla 20, sub. 501, cat. A/2 – **Abitazioni di tipo civile**, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita € 1.643,62, via di Capornia, 24, piano T-1-2, intestato alla Sig.ra

per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2 – **Magazzino**, classe 3, consistenza 40 mq, rendita € 119,82, via di Capornia, piano T, intestato alla Sig.ra

per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 494, **Area urbana**, consistenza 64 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 450, **Area urbana**, consistenza 2 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 449, **Area urbana**, consistenza 15 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 446, **Area urbana**, consistenza 338 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

per l'intero;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Foglio 4, p.lla 447, **Area urbana**, consistenza 48 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 488, **Area urbana**, consistenza 32 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- F. 4, p.lla 425, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 140 mq, redd. dom. € 0,14, redd. agr. 0,11, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 433, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 51 mq, redd. dom. € 0,05, redd. agr. 0,04, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 434, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 14 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 439, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 15 mq, redd. dom. € 0,02, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 443, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 124 mq, redd. dom. € 0,13, redd. agr. 0,10, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 479, qualità **Uliveto**, classe 3, sup. 4 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 489, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 8.784 mq, redd. dom. € 9,07, redd. agr. 6,80, intestato alla Sig.ra

  ;

- F. 4, p.lla 491, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 207 mq, redd. dom. € 0,21, redd. agr. 0,16, intestato alla Sig.ra

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

;

- F. 4, p.lla 492, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 18 mq, redd. dom. € 0,02, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

.

§

Le planimetrie catastali relative agli immobili sopra descritti sono conformi allo stato di fatto come osservato nel corso del sopralluogo.

Quesito 2 - Estremi atto di pignoramento

L'Atto di pignoramento è stato redatto dall'Avv.ssa e trascritto in data 12.11.2019 ai n.ri Reg. Gen. 44789 e Reg. part. 31926 (in Atti), a favore

contro

per l'importo di Euro 2.971.648,81 e riferito ai beni indicati come segue:

Immobili di proprietà di :

- in Comune di Scarperia, Viale Kennedy, "*edificio di recente costruzione sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato composto da un magazzino al piano interrato, un ampio locale ad uso espositivo ed uffici occupante il piano terreno e gran parte del piano primo, attualmente in corso di ristrutturazione per la realizzazione in struttura alberghiera*"; identificati catastalmente nel F. 65, p.lla 161, sub. 4 - cat. C/2 e sub. 6 – cat. D/1;
- in Comune di Scarperia, Via Sitrialli, "*edificio di non recente costruzione sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato e composto da un magazzino al piano interrato, un ampio locale ad uso espositivo ed uffici occupante l'intero piano terreno e gran parte del piano primo, oltre resede di terreno circostante*", identificati catastalmente nel F. 65, p.lla 182, sub. 1 – cat. D/1 ora identificato F. 65, p.lla 182, sub. 500 e F. 65, p.lla 161, sub. 501 + graffato F. 65, p.lla 182, sub. 501;
- in Comune di Scarperia, Via Sitrialli, "*edificio di non recente costruzione sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato e composto da un*

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

magazzino al piano interrato, un ampio locale ad uso espositivo ed uffici occupante l'intero piano terreno e gran parte del piano primo, oltre resede di terreno circostante", identificati catastalmente nel F. 65, p.lla 182, sub. 500 – cat. D/1.

Immobili di proprietà del Sig. :

- in Comune di Scarperia, Via Sitrialli n.c. 2, "*due appartamenti per civile abitazione al piano primo e due appartamenti per civile abitazione al piano secondo, il tutto con annesso resede di terreno circostante. Beni anch'essi oggetto della ristrutturazione per la realizzazione della struttura alberghiera*"; identificati catastalmente nel F. 65, p.lla 161, sub. 1 - cat. A/4, sub. 2 - cat. A/4, sub. 3 - cat. A/4, sub. 5 - cat. A/4,
- in Comune di Scarperia, Viale Kennedy, "*edificio di recente costruzione sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato e composto da Albergo con resede ed accessori*"; identificati catastalmente: porzione del F. 65, p.lla 182, sub. 501 e graff. F. 65/182/501 – cat. D/2 e porzione del F. 65, p.lla 161, sub. 500 – cat. D/2;
- terreni agricoli in Comune di Scarperia per la quota di 1/2 : F. 66, p.lla 12 – Seminativo; F. 66, p.lla 47 – Seminativo; F. 66, p.lla 48 – Bosco alto; F. 66, p.lla 49 – Prato; F. 66, p.lla 50 – Pascolo; F. 66, p.lla 172 – Seminativo; F. 66, p.lla 645 – Seminativo; F. 66, p.lla 681 – Bosco misto; F. 66, p.lla 683 – Seminativo; F. 66, p.lla 713 – Seminativo; F. 66, p.lla 838 – Bosco ceduo; F. 66, p.lla 840 – Prato arborato; F. 66, p.lla 46 – Bosco misto;
- abitazioni civili in via di Fagna n.c. 2 nel Comune di Scarperia e San Piero per la quota di 1/2 : F. 66, p.lla 52, sub. 1, cat. A/2; F. 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6; F. 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6; F. 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3; F. 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3; F. 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2, F. 66, p.lla 841, cat. F/2.

Immobili di proprietà della Sig.ra :

- abitazione civile in via di Capornia n.c. 24 nel Comune di Firenze: F. 4, p.lla

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

20, sub. 501, cat. A/2;

- magazzino per la quota di 1/2: F. 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2;
- aree urbane per la quota di 1/2: F. 4, p.lla 494, F. 4, p.lla 450, F. 4, p.lla 449, F. 4, p.lla 446, F. 4, p.lla 447, F. 4, p.lla 488;
- terreni agricoli per la quota di 1/2: F. 4, p.lla 425, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 433, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 434, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 435, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 439, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 443, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 479, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 489, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 491, Uliveto Vigneto, F. 4, p.lla 492, Uliveto Vigneto;
- abitazioni civili in via di Fagna n.c. 2 nel Comune di Scarperia e San Piero per la quota di 1/2 : F. 66, p.lla 52, sub. 1, cat. A/2; F. 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6; F. 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6; F. 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3; F. 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3; F. 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2, F. 66, p.lla 841, cat. F/2;
- terreni agricoli in Comune di Scarperia per la quota di 1/2 : F. 66, p.lla 12 – Seminativo; F. 66, p.lla 47 – Seminativo; F. 66, p.lla 48 – Bosco alto; F. 66, p.lla 49 – Prato; F. 66, p.lla 50 – Pascolo; F. 66, p.lla 172 – Seminativo; F. 66, p.lla 645 – Seminativo; F. 66, p.lla 681 – Bosco misto; F. 66, p.lla 683 – Seminativo; F. 66, p.lla 713 – Seminativo; F. 66, p.lla 838 – Bosco ceduo; F. 66, p.lla 840 – Prato arborato; F. 66, p.lla 46 – Bosco misto.

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal sottoscritto CTU, gli identificativi catastali indicati nel pignoramento NON risultano corrispondere con i beni immobili esaminati.

Riferisce al riguardo il sottoscritto C.T.U. che il fabbricato in cat. C/2 – Magazzino indicato nell'Atto di pignoramento nel F. 4 del Comune di Firenze, p.lla 438, sub. 1, non risulta in effetti più esistente (si veda la foto n. 26 nell'Allegato 1.2).

Quesito 3 - Provenienza

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto C.T.U. risulta che:

- , risultava

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

proprietaria dei beni in Comune di Scarperia e San Piero di cui alla **particella 182, sub. 500** (derivante dalla particella 161 sub.ni 4 e 6 e dalla particella 182 sub.ni 1 e 2) ed alla **particella 161 sub. 501 graffata alla particella 182 sub. 501** (derivante dalla particella 161 sub.ni 4 e 6 e dalla particella 182 sub.ni 1 e 2) in forza di Atto del 5.11.1963 Notaio Balestri (trascritto a Firenze in data 9.12.1963 ai n.ri 4166/18509);

- il Sig. risultava proprietario del bene in Comune di Scarperia e San Piero di cui alla **particella 161 sub. 500** (derivante dalle particelle 161 sub. 1, 2, 3 e 5) in forza di Atto d'acquisto da , del 22.06.1999 (Notaio Chiavistelli rep. n. 305722 trascritto a Firenze in data 6.07.1999 ai n.ri 23555/14003);
- la Sig.ra risultava proprietaria del bene in Comune di Firenze di cui alla **particella 20 sub. 500** (derivante dalle particelle 20 sub. 6 e 500) in forza di:
  - successione legittima in morte di (dichiarazione di successione registrata a Firenze il 31.012000 al n. 2/3498, trascritta a Firenze in data 28.03.2006 ai n.ri 15033/8229, eredi Sigg.ri , in Allegato 3) - accettazione tacita di eredità trascritta a Firenze in data 26.07.2005 ai n.ri 31250/20507;
  - acquisto dai Sigg.ri con Atto Notaio Chiavistelli del 18.07.2005 n. 318384/15560 di rep. , trascritto a Firenze in data 26.07.2005 ai n.ri 31251/20508;
- i Sigg.ri risultavano proprietari dei beni in Comune di Scarperia e San Piero di cui alle **particelle 12, 47, 48, 49, 50, 172** (derivante dalla particella 28), **645** (derivante dalla particella 28), **681** (derivante dalla particella 55), **683** (derivante dalla particella 56), **713** (derivante dalla particella 673 a sua volta derivante dalla particella 54), **838**

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

(derivante dalle particelle 51 e 52), **840** (derivante dalla particella 53), **841** (derivante dalla particella 53) e **52 sub.ni 1, 2, 3, 4, 5 e 6** in forza di:

- successione testamentaria in morte di , deceduta il 12.03.2016 (dichiarazione di successione registrata a Firenze in data 14.04.2017 al n. 2112, Vol. 9990, in Allegato 3, **che non risulta essere stata trascritta** - Atto di accettazione espressa di eredità del 4.04.2016 n. 6548/5111 di rep. Notaio Rinaldi, trascritta a Firenze in data 19.04.2016 ai n.ri 13941/9384);

- la Sig.ra divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di:

  - acquisto con il Sig. con Atto dell'8.05.1984 n. 19692 di rep. Notaio Chiavistelli, trascritto a Firenze in data 31.05.1984 ai n.ri 14946/10214;
  - successione legittima in morte di (dichiarazione di successione registrata a Firenze il 31.01.2000 al n. 2/3498, trascritta a Firenze in data 28 marzo 2006 ai n.ri 15033/8229, eredi i Sigg.ri , in Allegato 3) - accettazione tacita di eredità trascritta a Firenze in data 30.07.2013 ai n.ri 21091/15232);
  - divisione a stralcio del 9.07.2013 n. 5257/4033 di rep. Notaio Rinaldi, trascritta a Firenze in data 30.07.2013 ai n.ri 21092/15233 ad esito della quale le suddette particelle sono state assegnate alla Sig.ra ;

- la Sig.ra risultava proprietaria dei beni in Comune di Firenze di cui alle **particelle 438 sub. 1, 446, 447, 449, 450, 488, 494, 425, 433, 434, 435, 439, 443, 479, 489, 491 e 492** in forza di:

  - successione legittima in morte di (dichiarazione di successione

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

registrata a Firenze il 31.01.2000 al n. 2/3498, trascritta a Firenze in data 28.03.2006 ai n.ri 15033/8229, in Allegato 3 - eredi i Sigg.ri

-

accettazione tacita di eredità trascritta a Firenze in data 30.07.2013 ai n.ri 21091115232);

- successione testamentaria in morte di (dichiarazione di successione registrata a Firenze in data 14.04.2017 al n. 2112, Vol. 9990, in Allegato 3, **che non risulta essere stata trascritta** - atto di accettazione espressa di eredità in data 4.04.2016 n. 6548/5111 di rep. Notaio Rinaldi, Notaio in Firenze, trascritto a Firenze in data 19.04.2016 ai n.ri 13941/9384);

- acquisto dal Sig. con Atto del 7.06.2018 n. 7992/6349 di rep. Notaio Rinaldi, trascritto a Firenze in data 20.06.2018 ai nri 25547/18325.

I signori divennero proprietari delle suddette particelle in forza dei sopra citati titoli.

Quesito 4 - Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione comprende i beni di seguito indicati:

nel Comune di Scarperia e San Piero (FI)

- viale Kennedy, albergo con resede ed accessori;
- via Sitrialli, un fabbricato su più piani comprendente locali espositivi, uffici e magazzino;
- via di Fagna, tre appartamenti, due autorimesse ed un magazzino;
- terreni agricoli.

nel Comune di Firenze

- via di Capornia: un appartamento, un magazzino e varie aree urbane;
- terreni agricoli.

Nei paragrafi che seguono il sottoscritto C.T.U. procederà ad una breve

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

4.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI)

Identificazione catastale

- Foglio 65, p.lla 161, sub. 501, cat. D/2 - **Alberghi e pensioni** (con fine di lucro) graffato a F. 65, p.lla 182, sub. 501, rendita € 14.904,10, viale Kennedy, 45/E, piano S1-T-1-2, intestato a

  per l'intero;

- Foglio 65, p.lla 161, sub. 500, cat. D/2 - **Alberghi e pensioni** (con fine di lucro), rendita € 5.400,00, viale Kennedy, 45/E, piano T-1-2, intestato al Sig. per l'intero;

- Foglio 65, p.lla 182, sub. 500, cat. D/1 - **Opifici**, rendita € 6.073,07, via G. Sitrialli, 2, piano S1-T-1, intestato a

  per l'intero;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 1, cat. A/2 – **Abitazioni di tipo civile**, classe 1, consistenza 13 vani, rendita € 657,97, via di Fagna, 2, piano S1-T-1-2, intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3 – **Abitazioni di tipo economico**, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 223,11, via di Fagna, 2, piano T-1, intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2;

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3 – **Abitazioni di tipo economico**, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 185,92, via di Fagna, 2, piano T-1, intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Foglio 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6 – **Autorimessa**, classe 2, consistenza 56 mq, rendita € 124,36, via di Fagna, 2, piano T, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra per 1/2;
- Foglio 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6 – **Autorimessa**, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 59,96, via di Fagna, 2, piano T, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra per 1/2;
- Foglio 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2 – **Magazzino**, classe 1, consistenza 170 mq, rendita € 605,80, via di Fagna, 2, piano T-1, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra per 1/2;
- Foglio 66, p.lla 841, cat. F/2 – **unità collabenti**, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ;
- F. 66, p.lla 12, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 1.130 mq, redd. dom. € 4,09, redd. agr. 3,79, intestato al Sig. per 1/2 ed alla ;
- F. 66, p.lla 47, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 4.580 mq, redd. dom. € 16,56, redd. agr. 15,37, intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ;
- F. 66, p.lla 48, qualità **Bosco Alto**, classe 2, sup. 370 mq, redd. dom. € 0,32, redd. agr. 0,06, intestato al Sig.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 49, qualità **Prato**, classe 2, sup. 2.170 mq, redd. dom. € 4,48, redd. agr. 4,48, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 50, qualità **Pascolo Arborato**, classe 1, sup. 1.220 mq, redd. dom. € 0,88, redd. agr. 0,44, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 172, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 37.803 mq, redd. dom. € 185,47, redd. agr. 117,14, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 645, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 47.732 mq, redd. dom. € 234,19, redd. agr. 147,91, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 681, qualità **Bosco Misto**, classe 3, sup. 641 mq, redd. dom. € 0,20, redd. agr. 0,10, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 683, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 5.292 mq, redd. dom. € 25,96, redd. agr. 16,40, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra
;

- F. 66, p.lla 713, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 4.143 mq, redd. dom. € 14,98, redd. agr. 13,91, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

;

- F. 66, p.lla 838, qualità **Bosco Ceduo**, classe 2, sup. 300 mq, redd. dom. € 0,23, redd. agr. 0,05, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 840, qualità **Prato Arborato**, classe 2, sup. 3.245 mq, redd. dom. € 4,19, redd. agr. 3,18, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

;

- F. 66, p.lla 46, qualità **Bosco Misto**, classe 2, sup. 2.230 mq, redd. dom. € 1,73, redd. agr. 0,35, intestato al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

.

Le planimetrie catastali relative agli immobili sopra descritti sono conformi allo stato di fatto come osservato nel corso del sopralluogo.

Albergo

Il fabbricato interamente destinato a struttura alberghiera (Hotel dei Vicari) è posto in fregio a viale Kennedy con accesso dal n.c. 45 nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Scarperia ed a breve distanza dall'Autodromo del Mugello; la zona è caratterizzata da edificazione relativamente recente comprendente fabbricati in serie e terratetto a destinazione residenziale (sul v.le Kennedy) e da capannoni a destinazione produttiva (sul v.le Matteotti parallelo al v.le Kennedy) si veda la foto n. 1.

L'edificio realizzato nei primi anni 2000 è articolato su 2 piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed è destinato interamente ad albergo (foto n. 2-9); ha una struttura portante in telaio in c.a. , solai in laterocemento, copertura in parte a falde ed in parte piana; il fabbricato ha facciate con specchiature di intonaco a colore chiaro caratterizzate da parapetti e gronda in c.a. tinteggiato tipica degli anni di costruzione, in buono stato manutentivo.

Si accede alla struttura alberghiera dall'ingresso sul fronte principale (foto n. 9-11)

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

che immette nella hall – reception al piano terreno (foto n. 12 e 13) nel quale si trovano una piccola piscina all'aperto (foto n. 14), i locali con destinazione comune (zona bar – foto n. 15-16, zona colazione foto n. 17-19 - la struttura non è infatti dotata di ristorante), uffici (foto n. 20-21) ed alcune camere corredate di bagno privato (foto n. 22-24) prospettanti su un corridoio interno di distribuzione (foto n. 22), del tutto simili alle ulteriori camere poste ai piani superiori.

I collegamenti fra i vari livelli dell'edificio sono garantiti sia da ascensori che da scale (foto n. 17 e 25-26).

Al piano seminterrato sono posti alcuni locali destinati alla clientela (foto 27-28), locali tecnici (foto n. 29-30) ed il grande parcheggio per le vetture (foto n. 31-32).

L'albergo dispone di complessive 42 camere da letto con bagno privato, di cui n. 12 al piano terreno, n. 24 al piano primo e n. 6 al piano secondo.

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che la struttura classificata quale 4 stelle risulta aperta al pubblico e la stessa pubblicizza i propri servizi nel sito web https://www.hoteldeivicari.com/it/hotel-dei-vicari-home-italiano.html[1].

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

Le zone a comune sono pavimentate con mattonelle di ceramica (foto n. 12-21), i disimpegni sono rivestiti con moquette e le camere da parquet. I bagni delle camere presentano a parete un rivestimento ed un pavimento di mattonelle di ceramica, sono dotati di tutti gli apparecchi igienici oltre doccia, alcuni ei quali con vasca. I bagni di servizio sono rivestiti e pavimentati con mattonelle di ceramica. Il garage al piano seminterrato ha pavimentazione in mattonelle di ceramica.

- **Affissi ed infissi:**

Le porte di ingresso e per l'accesso all'esterno sono in metallo e vetro, le porte interne in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera.

[1] *"42 camere a 4 stelle, wi-fi gratuito ovunque, idromassaggio in bagno, servizio taxi, parcheggio gratuito, ristoranti nei pressi. Sale convegni: fino a 100 persone, 4 sale aggiuntive, servizi congressuali ed equipaggiamento. Wellness & relax: bagno turco & sauna finlandese, total body relax, trattamenti bio-energetici, swimming-pool"* e *"tutte le 42 camere, alcune dotate di bagno con vasca idromassaggio, sono corredate di frigobar, TV satellitare, cassaforte e collegamento internet"*.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Impianti:**

L'albergo è dotato di sistema centralizzato di climatizzazione a servizio dell'intero edificio, adeguato impianto elettrico a norma di legge, impianto di fonia e trasmissione dati, impianto antincendio ed impianto di rilevazione fumi a norma di legge, impianto tv, impianto a gas a norma di legge, sauna e bagno turco privati.

Per completezza di esposizione riferisce il sottoscritto C.T.U. che la struttura alberghiera è dotato di un sistema di tecnologia per l'automazione alberghiera di supervisione camere, zone comuni e locali tecnologici per la gestione totale delle risorse energetiche e del personale (come da contratto del 28.01.19 e del 15.05.19) al costo totale del sistema di € 33.600.000 oltre IVA con un contratto di noleggio tramite (ca. €/anno 8.000 oltre IVA per 5 anni) e di contratto di fornitura energia plus per l'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria del 18.06.2019 di € 191.000 oltre IVA con un contratto di noleggio a riscatto di 9 anni con una rata annuale di circa euro 21.000 oltre IVA; le spese sopra indicate risultano sostenute da Hotel dei Vicari s.r.l. e NON da .

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Ottimo, anche in considerazione di lavori di manutenzione straordinaria compiuti fra gli anni 2018/2019; l'albergo è corredato di arredi per l'attività ricettiva.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Zona destinata a Residenza di Insediamento Recente; la zona non è sottoposta a vincoli.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ- UNITA' IMMOBILIARE:- FG. 65 PARTICELLA 161 SUB 500 e 501

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è ottimo.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

L'albergo ha altezza interna di mt. 2,90 ai piani terreno, primo e secondo e di mt 2,50 al piano seminterrato, e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 2.068,22.

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

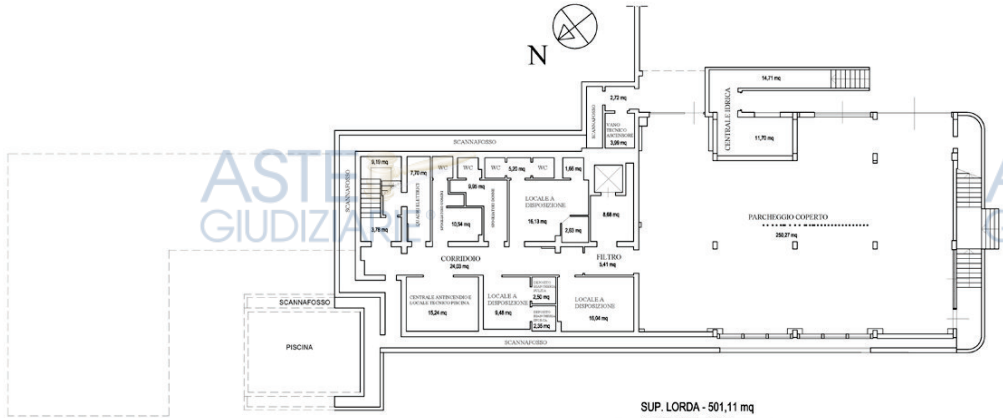
Calcolo superficie virtuale Superficie accessoria: locali al piano seminterrato 501,11 × 0,80 =	**mq 400,89**

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 2.068,22 + mq 400,89 = mq 1.968,00.

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - HOTEL DEI VICARI
VIALE JF. KENNEDY n° 45/E - SCARPERIA e SAN PIERO A SIEVE
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 501



SUP. LORDA - 501,11 mq
SUP. NETTA - 439,31 mq

PIANO INTERRATO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

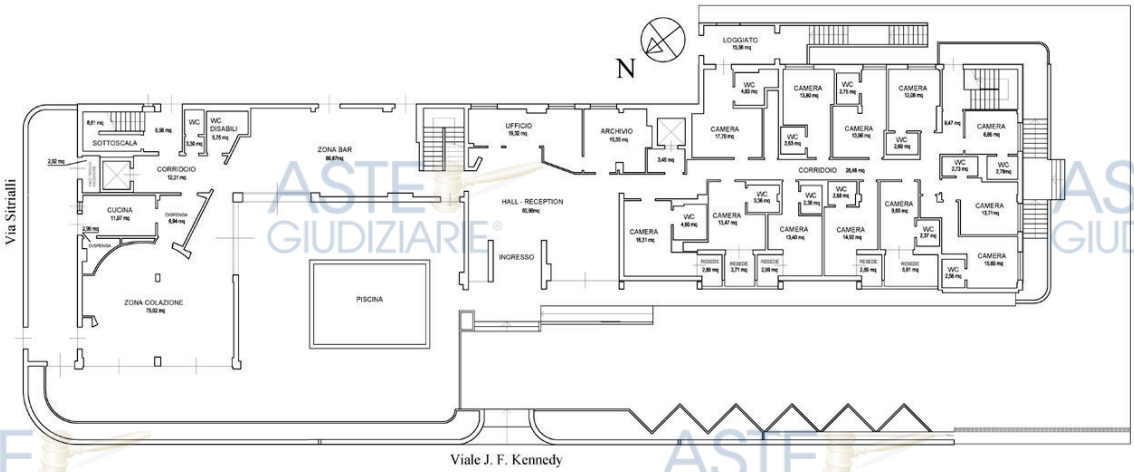
Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - HOTEL DEI VICARI
VIALE JF. KENNEDY n° 45/E - SCARPERIA e SAN PIERO A SIEVE
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 500
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 501



SUP. LORDA - 692,94 mq
SUP. NETTA - 586,42 mq

PIANO TERRA	PIANTA Scala 1:100	TAV. 2

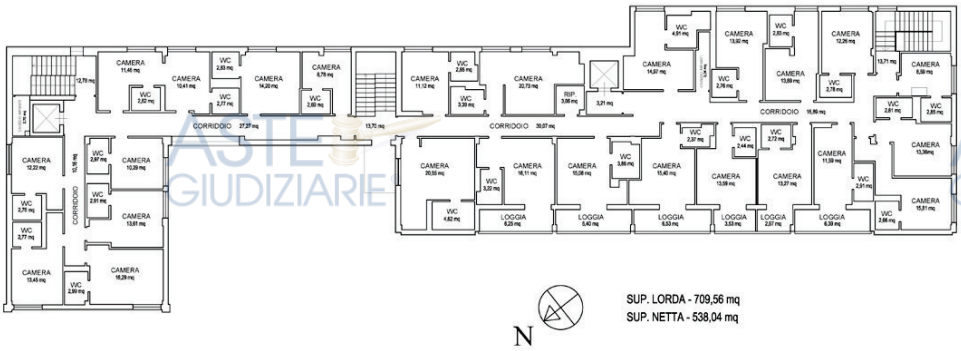
Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - HOTEL DEI VICARI
VIALE JF. KENNEDY n° 45/E - SCARPERIA e SAN PIERO A SIEVE
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 500
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 501



SUP. LORDA - 709,56 mq
SUP. NETTA - 538,04 mq

PIANO PRIMO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 3

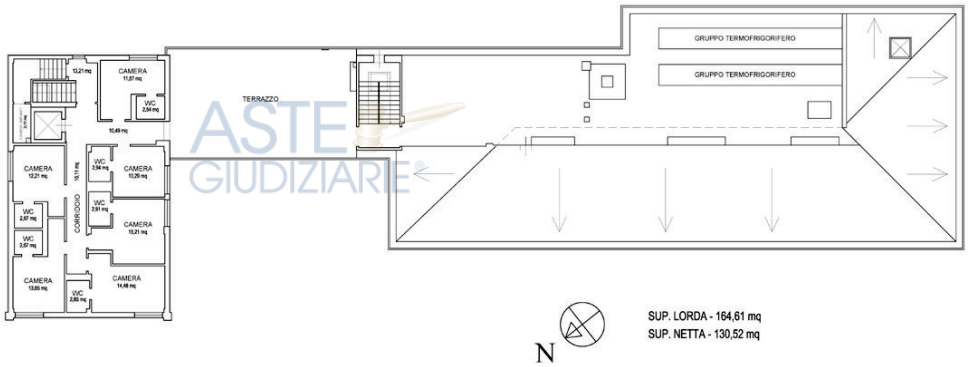
Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - HOTEL DEI VICARI
VIALE JF. KENNEDY n° 45/E - SCARPERIA e SAN PIERO A SIEVE
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 501
Foglio: 65 - Particella: 161 - Subalterno 500



SUP. LORDA - 164,61 mq
SUP. NETTA - 130,52 mq

PIANO SECONDO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 4

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

Locali espositivi, uffici e magazzino

Il fabbricato ha accesso dal n.c. 2 di via G. Sitrialli che si diparte dal viale Kennedy, in posizione retrostante il fabbricato destinato ad albergo, nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Scarperia; la zona interposta fra il viale Kennedy ed il viale Matteotti è caratterizzata da capannanoni a destinazione produttiva (si veda la foto n. 33).

L'edificio realizzato negli anni 60/70 del '900 è articolato su un piano fuori terra oltre al piano seminterrato ed è destinato a locali di esposizione, uffici e magazzino di un laboratorio di produzione di mobili non in attività (foto n. 34-37); ha una struttura portante in telaio in c.a. , solai in laterocemento, copertura a volta in c.a. e manto in lastre ondulate di cemento amianto; il fabbricato ha facciate intonate e tinteggiate, in mediocre stato manutentivo caratterizzate da ampi sporti sul fronte prospiciente via G. Sitrialli (foto n. 34).

Si accede alla struttura dall'ingresso sul fronte principale posto su un resede carrabile (foto n. 35, 36) che immette (foto n. 38) nella zona esposizione (foto n. 39 e 40) collegata al magazzino (foto n. 41 e 42) ed agli uffici su due livelli (foto n. 43 e 44); il piano primo collegato da vari gruppi scala e caratterizzato da finestre a nastro sul perimetro delle facciate è destinato a deposito (foto n. 45 e 46) così come il vano al piano seminterrato.

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

Il resede esterno carrabile è pavimentato con autobloccanti; la zona di esposizione e gli uffici sono pavimentati con mattonelle di ceramica ed i magazzini con battuto di cemento. I bagni di servizio sono rivestiti e pavimentati con mattonelle di ceramica.

- **Affissi ed infissi:**

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro, le grandi aperture per esposizione sono corredate da saracinesche in metallo, le finestre degli uffici e di altri locali di servizio da rotolanti in legno, le finestre sono in legno, le porte interne in legno tamburato.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Impianti:**

Il fabbricato è dotato di impianto di adduzione idrica; l'impianto elettrico è sottotraccia.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Mediocre, le facciate e gli infissi necessitano di interventi di manutenzione e/o sostituzione.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Zona destinata a Residenza di Insediamento Recente; la zona non è sottoposta a vincoli. Il fabbricato è inserito nella Scheda IV – Via Kennedy – SUD che non ha avuto attuazione nel decennio (R.U. adottato delib. C.C. n. 53 del 7.09.2009).

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 65 PARTICELLA 182 SUB 500

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **mediocre**.

Il fabbricato ha altezza interna di mt. 2,00 al piano seminterrato, di mt. 2.65-2.70 al piano terreno e di mt 3.00-3.20 al piano primo, e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 4.361,59.

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Calcolo superficie virtuale	
Superficie accessoria:	
locale al piano seminterrato 37,49 × 0,50 =	**mq 18,75**

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 4.361,59 + mq 18,75 = mq 4.343,00 (arr.).

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - EX MOBILIFICIO
VIA G. SITRIALLI n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 65 - Particella: 182 - Subalterno 500

SUP. LORDA - 37,49 mq
SUP. NETTA - 33,64 mq

N

PIANO SEMINTERRATO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

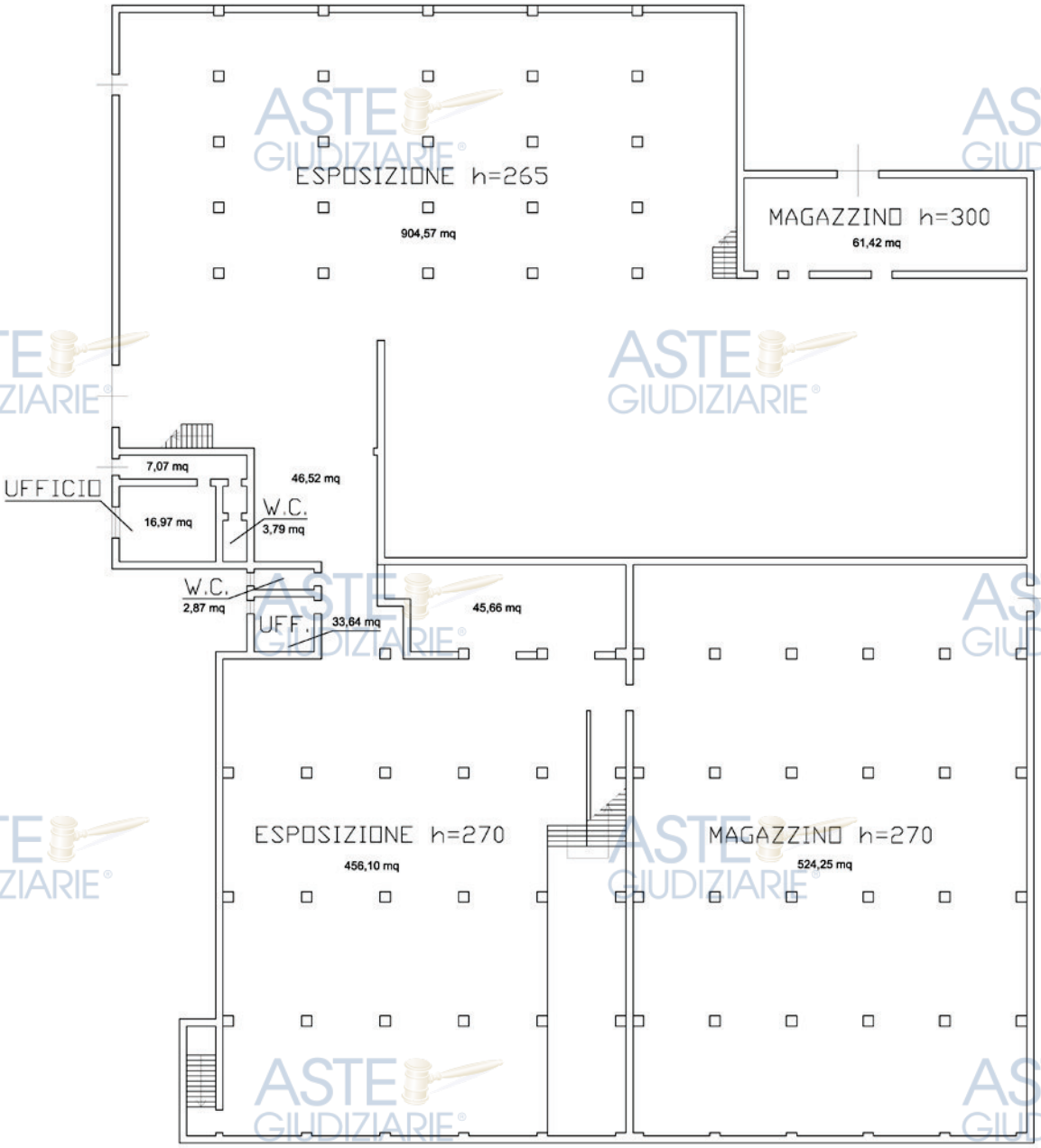
Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - EX MOBILIFICIO
VIA G. SITRIALLI n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 65 - Particella: 182 - Subalterno 500



SUP. LORDA - 2201,25 mq
SUP. NETTA - 2102,86 mq

N

PIANO TERRA	PIANTA Scala 1:100	TAV. 2

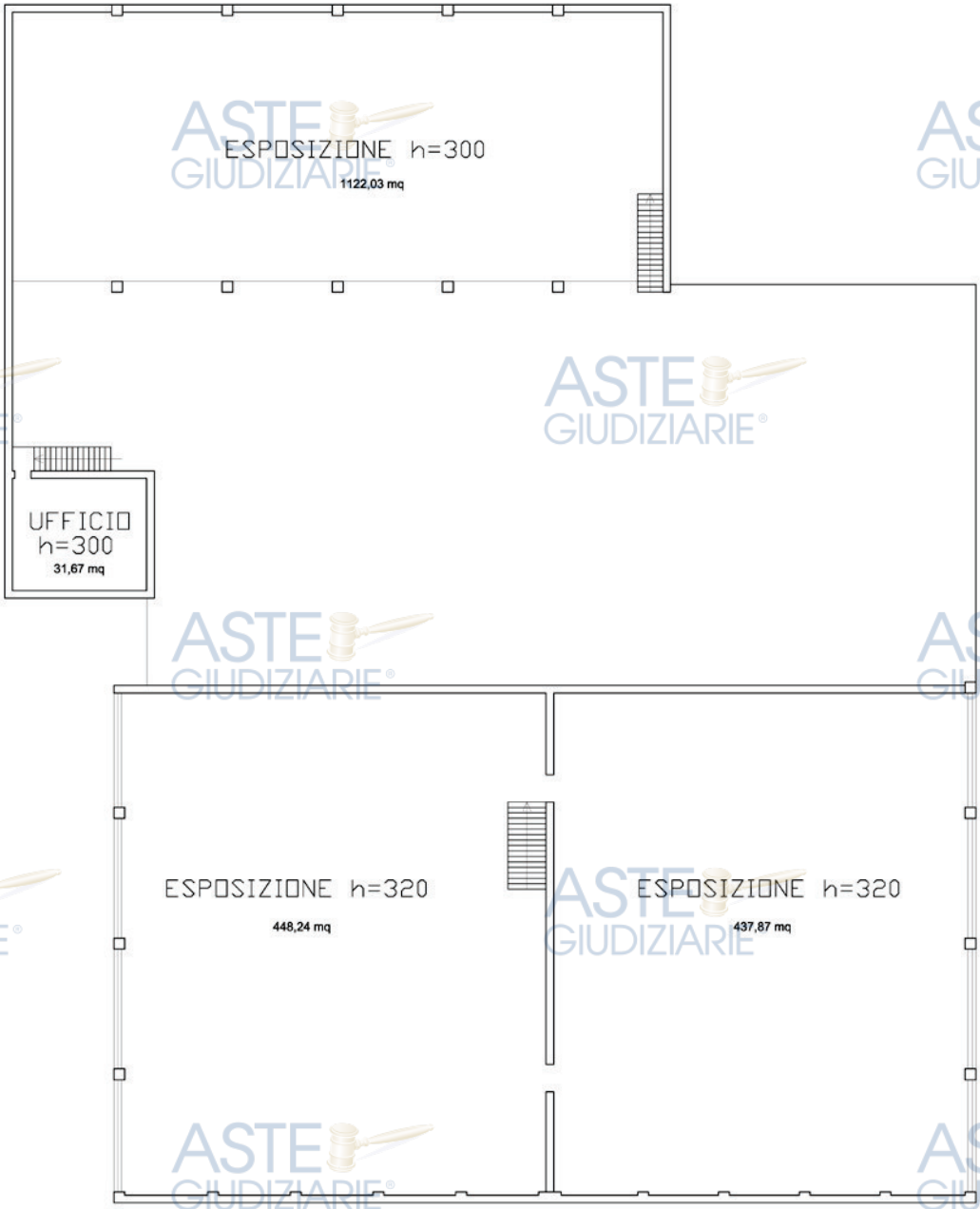
Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - EX MOBILIFICIO
VIA G. SITRIALLI n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 65 - Particella: 182 - Subalterno 500



SUP. LORDA - 2122,85 mq
SUP. NETTA - 2039,81 mq

N

PIANO PRIMO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 3

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Unità Immobiliari in via di Fagna

Il compendio immobiliare comprende altresì vari fabbricati posti in via di Fagna in zona periferica del Comune di Scarperia (all'inizio dell'asse stradale del viale Kennedy) caratterizzata da zone agricole ed edificazione rada (foto n. 47).

Dal n.c. 2 di via di Fagna si accede ad un grande resede[2] a comune sul quale insistono un fabbricato terratetto principale destinato a residenza (foto n. 48 e 49), un ulteriore fabbricato terratetto destinato a magazzini e residenza (foto n. 70, 71 e 80) e rimesse (foto n. 88).

Terratetto principale

Il fabbricato libero sui quattro lati, è articolato su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed è destinato interamente a residenza (foto n. 48-50); ha una struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a padiglione e manto in coppi e tegole; il fabbricato ha facciate intonate e tinteggiate in colore chiaro privo di alcun elemento decorativo, in mediocre stato manutentivo.

Al piano terreno sono posti alcuni ripostigli con accesso da una loggia su due lati dell'edificio (foto n. 49 e 50) e l'ingresso alla residenza posto al di sotto di una ulteriore piccola loggia (foto n. 51); all'ingresso è posto un vano corredato da camino e forno in muratura (foto n. 52) dal quale si accede alle cantine poste al piano seminterrato (foto n. 53 e 54); una rampa di scale rettilinea collega con il piano primo (foto n. 55) comprendente salotto (foto n. 56), studio (foto n. 57), cucina di altezza ridotta (foto n. 58) e con accesso alla terrazza su due fronti del fabbricato (foto n. 49), lavanderia (foto n. 59) ed un bagno privo di areazione diretta (foto n. 60) entrambi con altezza ridotta. Al secondo piano su un disimpegno centrale (foto n. 61) si aprono un salotto (foto n. 62) e cinque camere da letto (foto n. 63-67) e due bagni finestrati uno dei quali dotato di vasca (foto n. 68-69),

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

Le logge esterne sono pavimentate in pietra; l'appartamento ha il pavimento in

[2] Carrabile e pavimentato in parte in pietra e ghiaino.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

mattonelle di ceramica a meno delle cantine in battuto di cemento ed una camera da letto in parquet; la cucina ha rivestimento in mattonelle di ceramica; i bagni presentano a parete un rivestimento ed un pavimento di mattonelle di ceramica, sono dotato di tutti gli apparecchi igienici oltre ad una vasca in uno di essi.

- **Affissi ed infissi:**

Le porte dell'unità immobiliare sono in legno, le finestre sono in legno dotate di persiane.

- **Impianti:**

L'impianto elettrico interno all'appartamento è sottotraccia e dotato di salvavita. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile e del gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio in locale a piano terreno e radiatori in ghisa.

L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia ordinaria e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari in vitreous china.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Normale per l'età di costruzione, le facciate necessitano di interventi di manutenzione, i pavimenti ed i rivestimenti risultano obsoleti.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Territorio Rurale, Zona non soggetta a Vincoli.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO - come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 66 PARTICELLA 52 SUB 1

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **mediocre**.

Il fabbricato ha altezza interna di mt. 2,40-2,65 al piano seminterrato, di mt. 1,70-3,20 al piano terreno, di mt 2.35-2,80 al piano primo e di 3,05-3,10 al piano secondo, e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 521.96.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Calcolo superficie virtuale	
Superficie accessoria:	
locali al piano seminterrato 67,89 × 0,50 =	**mq 33,95**
logge al piano terreno 74,65 × 0,30 =	**mq 22,40**
terrazza al piano primo 65 × 0,30 =	**mq 19,50**
totale	**mq 75,84**

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 521,96 + mq 75,84 = mq 598,00 (arr.).

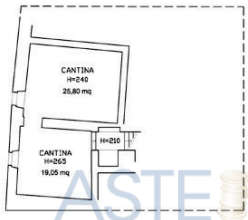
Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - UNITA' IMMOBILIARE
VIA FAGNA n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 1

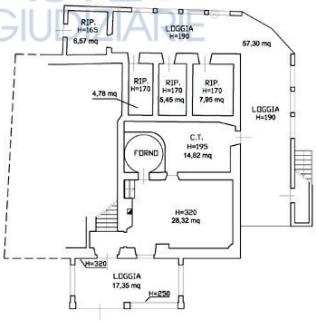
PIANO SEMINTERRATO

SUP. LORDA - 67,89 mq
SUP. NETTA - 44,85 mq



PIANO TERRA

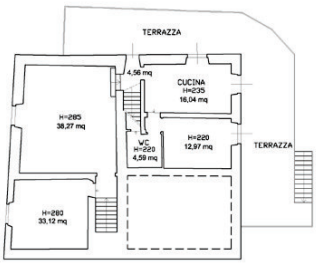
SUP. LORDA - 198,24 mq
SUP. NETTA - 142,54 mq



N

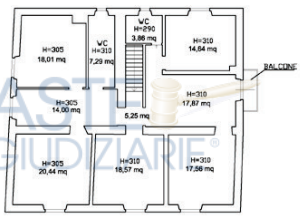
PIANO PRIMO

SUP. LORDA - 144,34 mq
SUP. NETTA - 109,55 mq



PIANO SECONDO

SUP. LORDA - 179,38 mq
SUP. NETTA - 137,49 mq



PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO.	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

Unità Immobiliari in via di Fagna – Terratetto secondario

Con accesso ancora da via di Fagna n.c. 2 e nel medesimo resede dell'u.i. descritta poco sopra, è posto un ulteriore fabbricato terratetto (foto n. 47, 70, 71 e 80); l'edificio è articolato su due piani fuori terra ed è destinato a magazzini e residenze; ha una struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a capanna e manto in coppi e tegole; il fabbricato ha facciate intonate e tinteggiate in colore chiaro, in mediocre stato manutentivo.

§

La parte centrale del piano terreno del terratetto secondario è composta una successione di vani ed è destinata a magazzini/depositi e tinaia (foto n. 72 e 73)

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

I magazzini sono pavimentati con battuto di cemento.

- **Affissi ed infissi:**

Gli infissi esterni sono in legno, le finestre sono in legno corredate da rotolanti in legno.

- **Impianti:**

Il fabbricato è dotato di impianto di adduzione idrica; l'impianto elettrico è sottotraccia.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Mediocre, le facciate e gli infissi necessitano di interventi di manutenzione e/o sostituzione.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Territorio Rurale, Zona non soggetta a Vincoli; il fabbricato viene definito di Classe E in area agricola "all'interno di resede storico" disciplinato dagli artt. 4, 6, 37, 42 e 51 del RUC.

§

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 66 PARTICELLA 52 SUB 6

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **mediocre**.

Il fabbricato ha altezza interna di mt. 3,15-3,20 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 216,04.

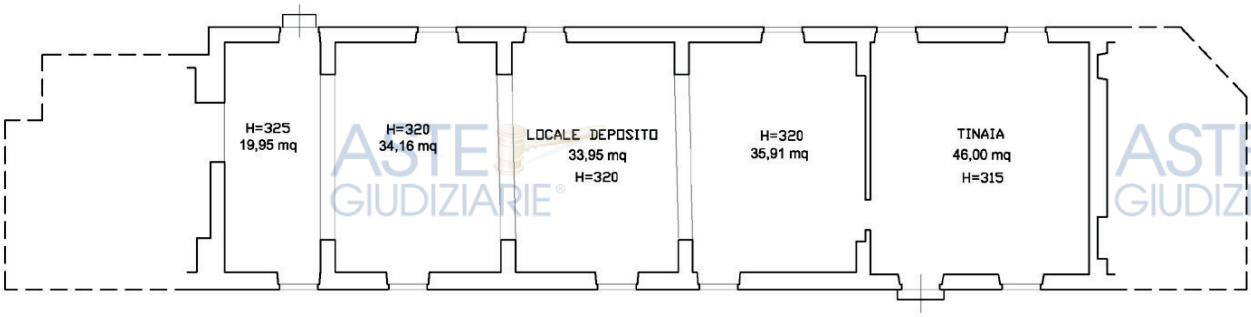
NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 216,00 (arr.).

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - UNITA' IMMOBILIARE
VIA FAGNA n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 6



SUP. LORDA - 216,04 mq
SUP. NETTA - 169,97 mq

N

PIANO TERRA	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

§

Il terratetto secondario comprende un'u.i. con destinazione a civile abitazione posta alla sinistra del fabbricato per chi guarda il fronte principale sul resede (foto n. 71) comprendente un vano destinato a cantina posto al piano terreno ed al piano primo raggiungibile da scale esterne sul fronte laterale, un appartamento composto da ingresso-disimpegno (foto n. 74), soggiorno (foto n. 75), cucina (foto n. 76) ed ulteriori tre vani (foto n. 77 e 78) oltre ad un bagno finestrato.

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

La cantina al piano terreno è pavimentata con battuto di cemento; l'appartamento è pavimentato con mattonelle di ceramica; la cucina ed il bagno presentano rivestimento in mattonelle di ceramica.

- **Affissi ed infissi:**

Gli infissi esterni sono in legno, le finestre sono in legno corredate da rotolanti in legno; le porte sono in legno tamburato; gli infissi necessitano di revisione e/o sostituzione.

- **Impianti:**

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, di adduzione idrica; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico; l'impianto elettrico è sottotraccia.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Pessimo; si rilevano notevoli tracce di infiltrazione di acqua dalla copertura.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Territorio Rurale, Zona non soggetta a Vincoli; il fabbricato viene definito dalle Norme quale "annesso storico in area agricola all'interno di resede storico" disciplinato dagli artt. 4, 6, 37, 42 e 51 del RUC.

§

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 66 PARTICELLA 52 SUB 4

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **pessimo**.

La cantina ha altezza interna di mt. 3,50 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 44,94; l'appartamento ha altezza interna di mt. 3,05 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq 127,69.

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Calcolo superficie virtuale	
Superficie accessoria:	
locali al piano terreno 44,94 × 0,30 =	**mq 13,48**

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 127.69 + mq 13,48 = mq 141,00 (arr.).

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

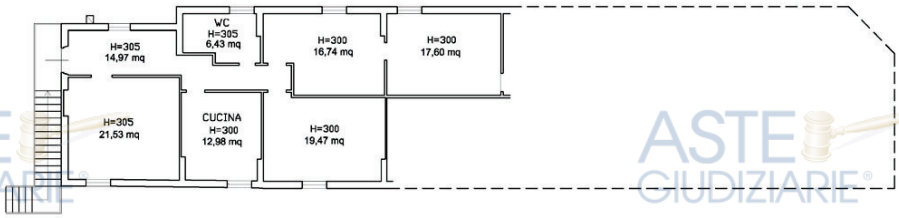
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - UNITA' IMMOBILIARE
VIA FAGNA n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 4

PIANO TERRA

SUP. LORDA - 44,94 mq

SUP. NETTA - 30,71 mq

N



PIANO PRIMO

SUP. LORDA - 127,69 mq

SUP. NETTA - 109,72 mq

PIANO TERRA e PIANO PRIMO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

§

Il terratetto secondario comprende un'ulteriore u.i. con destinazione a civile abitazione posta alla destra del fabbricato per chi guarda il fronte principale sul resede (foto n. 79 e 80) comprendente un vano destinato a cantina posto al piano terreno ed al piano primo raggiungibile da scale esterne sul fronte laterale che sbarcano in una terrazza (foto 79), un appartamento composto da ingresso-disimpegno (foto n. 81), cucina (foto n. 82), soggiorno (foto n. 83) ed ulteriori due vani (foto n. 84 e 85) oltre ad un bagno finestrato dotato di vasca (foto n. 86).

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

La cantina al piano terreno è pavimentata con battuto di cemento; l'appartamento è pavimentato con mattonelle di ceramica e mattonelle in scaglioni di marmo; la cucina ed il bagno presentano rivestimento in mattonelle di ceramica.

- **Affissi ed infissi:**

Gli infissi esterni sono in legno, le finestre sono in legno corredate da rotolanti in legno; le porte sono in legno tamburato; gli infissi necessitano di revisione e/o sostituzione.

- **Impianti:**

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, di adduzione idrica; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico; l'impianto elettrico è sottotraccia.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Pessimo; si rilevano notevoli tracce di infiltrazione di acqua dalla copertura.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Territorio Rurale, Zona non soggetta a Vincoli.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO - come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 66 PARTICELLA 52 SUB 5

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **pessimo**.

La cantina ha altezza interna di mt. 3,60 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 37,30; l'appartamento ha altezza interna di mt. 3,00 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq 122,62.

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Calcolo superficie virtuale	
Superficie accessoria:	
locali al piano terreno 37,30 × 0,30 =	**mq 11,19**

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 122,62 + mq 11,19 = mq 134,00 (arr.).

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

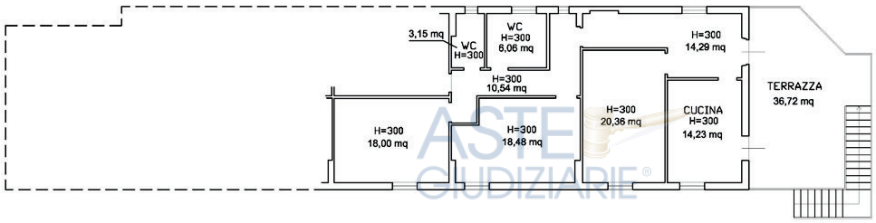
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - UNITA' IMMOBILIARE
VIA FAGNA n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 5

PIANO TERRA

SUP. LORDA - 37,30 mq
SUP. NETTA - 30,71 mq

PIANO PRIMO

SUP. LORDA - 122,62 mq
SUP. NETTA - 105,11 mq



PIANO TERRA e PIANO PRIMO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 2

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

Unità Immobiliari in via di Fagna – autorimesse

Con accesso ancora da via di Fagna n.c. 2 e nel medesimo resede dei terratetto descritti poco sopra, è posto un ulteriore manufatto (foto n. 88) articolato su un solo piano fuori terra ed è destinato ad autorimesse suddiviso in due ambienti aperti sul resede costituenti due distinte unità immobiliari; ha una struttura portante in blocchi di c.a., , copertura a capanna con struttura metallica e manto in lastre di cemento amianto; il fabbricato è privo di finiture.

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

  I depositi sono pavimentati con battuto di cemento.

- **Affissi ed infissi:**

  Non vi sono infissi.

- **Impianti:**

  Il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

  Mediocre, la copertura necessita di interventi di manutenzione e/o sostituzione.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero inserisce il fabbricato in Zona destinata a Residenza di Insediamento Recente; la zona non è sottoposta a vincoli; il fabbricato viene definito dalle Norme quale "annesso storico in area agricola all'interno di resede storico" disciplinato dagli artt. 4, 6, 37, 42 e 51 del RUC.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO - come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 66 PARTICELLA 52 SUB 2

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **mediocre**.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Il fabbricato ha altezza interna di mt. 3,65-4,50 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 64,48.

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 64,00 (arr.).

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 66 PARTICELLA 52 SUB 3

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **mediocre**.

Il fabbricato ha altezza interna di mt. 3,65-4,50 e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 32,67.

NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

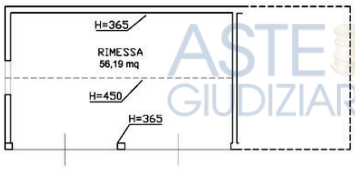
Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 33,00 (arr.).

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19 - RIMESSE
VIA FAGNA n° 2 - SCARPERIA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 2 e 3

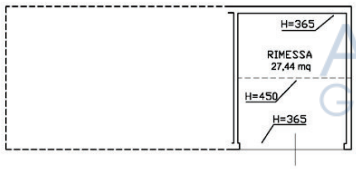
PIANO TERRA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 2



SUP. LORDA - 64,38 mq
SUP. NETTA - 58,89 mq

N

PIANO TERRA
Foglio: 66 - Particella: 52 - Subalterno 3



SUP. LORDA - 32,63 mq
SUP. NETTA - 28,69 mq

N

PIANO TERRA	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

Unità Collabenti

L'identificazione catastale del compendio immobiliare comprende altresì una Unità Collabente[3] (fabbricato non più esistente) posta nei terreni agricoli immediatamente confinanti con il resede a comune dei fabbricati.

Terreni agricoli

Il compendio immobiliare comprende altresì terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati in via di Fagna (p.lle 49, 50, 838, 840, 713, 684 e 683, coltivati con alberi da frutto - noci) ed in posizione antistante gli stessi in fregio al viale Kennedy.

I terreni evidenziati (qualitativamente) nell'immagine aerea nella pagina che segue, vengono di seguito sinteticamente individuati con qualità e superficie per complessivi mq 110.856:

F.	p.lla	qualità	sup. mq
66	12	Seminativo	1.130
66	47	Seminativo	4.580
66	48	Bosco Alto	370
66	49	Prato	2.170
66	50	Pascolo Arborato	1.220
66	172	Seminativo Arborato	37.803
66	645	Seminativo Arborato	47.732
66	681	Bosco Misto	641
66	683	Seminativo Arborato	5.292
66	713	Seminativo	4.143
66	838	Bosco Ceduo	300
66	840	Prato Arborato	3.245
66	46	Bosco Misto	2.230

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica del 4.09.2020 acquisito dal sottoscritto C.T.U. e prodotto in Allegato 3) inserisce i terreni agricoli nelle zone di seguito indicate:

F.	p.lla	qualità	Destinazione di Piano
66	12	Seminativo	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA)
66	47	Seminativo	Reticolo idrografico (art.

[3] Foglio 66, p.lla 841, cat. F/2 – unità collabenti, intestata al Sig. nato a il 1 (C.F.) per 1/2 ed alla Sig.ra nata a il (C.F.)

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

			10 delle NTA), in parte "aree rurali della pianura alluvionale" (art. 8 delle NTA)
66	48	Bosco Alto	Reticolo idrografico (art. 10 delle NTA)
66	49	Prato	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA)
66	50	Pascolo Arborato	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA), in parte in "viabilità" (art. 31 delle NTA), in parte nell'ambito "resedi delle unità edilizie storiche" (art. 57 delle NTA)
66	172	Seminativo Arborato	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA)
66	645	Seminativo Arborato	Reticolo idrografico (art. 10 delle NTA), in parte "aree rurali della pianura alluvionale" (art. 8 delle NTA), in parte Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA)
66	681	Bosco Misto	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA), in parte in "viabilità" (art. 31 delle NTA)
66	683	Seminativo Arborato	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA)
66	713	Seminativo	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA), in parte in "viabilità" (art. 31 delle NTA)
66	838	Bosco Ceduo	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA), in parte in "viabilità" (art. 31 delle NTA), in parte nell'ambito "resedi delle unità edilizie storiche" (art. 57 delle NTA)
66	840	Prato Arborato	Aree agricole e praterie (art. 6 delle NTA), in parte nell'ambito "resedi delle unità edilizie storiche" (art. 57 delle NTA)
66	46	Bosco Misto	Reticolo idrografico (art. 10 delle NTA), in parte

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

			“aree rurali della pianura alluvionale” (art. 8 delle NTA) “aree rurali della pianura alluvionale” (art. 8 delle NTA)

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

4.2 Immobili in Comune di Firenze

Identificazione catastale

- Foglio 4, p.lla 20, sub. 501, cat. A/2 – **Abitazioni di tipo civile**, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita € 1.643,62, via di Capornia, 24, piano T-1-2, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2 – M**agazzino** via di Capornia, piano T, intestato alla Sig.ra

  per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati ma il manufatto non più esistente;

- Foglio 4, p.lla 494, **Area urbana**, consistenza 64 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 450, **Area urbana**, consistenza 2 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 449, **Area urbana**, consistenza 15 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 446, **Area urbana**, consistenza 338 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 447, **Area urbana**, consistenza 48 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

- Foglio 4, p.lla 488, **Area urbana**, consistenza 32 mq, via di Capornia, intestato alla Sig.ra

  per l'intero;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- F. 4, p.lla 425, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 140 mq, redd. dom. € 0,14, redd. agr. 0,11, intestato alla Sig.ra

;

- F. 4, p.lla 433, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 51 mq, redd. dom. € 0,05, redd. agr. 0,04, intestato alla Sig.ra

;

- F. 4, p.lla 434, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 14 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

;

- F. 4, p.lla 439, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 15 mq, redd. dom. € 0,02, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

- F. 4, p.lla 443, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 124 mq, redd. dom. € 0,13, redd. agr. 0,10, intestato alla Sig.ra

F. 4, p.lla 479, qualità **Uliveto**, classe 3, sup. 4 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

F. 4, p.lla 489, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 8.784 mq, redd. dom. € 9,07, redd. agr. 6,80, intestato alla Sig.ra

F. 4, p.lla 491, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 207 mq, redd. dom. € 0,21, redd. agr. 0,16, intestato alla Sig.ra

F. 4, p.lla 492, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 18 mq, redd. dom. € 0,02, redd. agr. 0,01, intestato alla Sig.ra

§

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Appartamento

Il complesso edilizio comprendente l'u.i. oggetto del pignoramento di antica realizzazione ed interamente destinato a residenze, è posto in località Serpiolle del Comune di Firenze sulle prime pendici delle colline di Careggi, in una zona caratterizzata da vaste aree agricole e rara edificazione (foto n. 1).

Si accede al fabbricato dal n.c. 24 di via di Capornia (foto n. 2, 3 e 24) da un cancello carrabile che immette in un resede a comune utilizzato come parcheggio; la porzione di fabbricato oggetto di interesse è articolato su due piani fuori terra (foto 4 e 5); ha struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a padiglione e manto in coppi e tegole; il fabbricato ha facciate intonacate e tinteggiate in colore chiaro e conserva gli elementi tipici dell'architettura rurale (grigliati in laterizio), in buono stato manutentivo.

Da un'aia a comune pavimentata in pietra è posto l'ingresso alla residenza (foto n. 5) che immette nell'ampio soggiorno caratterizzato da due archi in laterizio (foto n. 6 e 7) collegato (foto n. 8) con un ampio tinello (foto n. 9) ed una grande cucina (foto n. 10 e 11) anch'essi caratterizzati da archi in laterizio che richiamano le aperture ad arco in facciata (foto n. 11); al medesimo piano vi sono un ripostiglio (foto n. 12), uno studio (foto n. 13) un bagno privo di areazione diretta (foto n. 14) ed una lavanderia (foto n. 15). Dal soggiorno si diparte una particolare scala elicoidale con struttura metallica (foto n. 6 e 16) che collega con il piano primo destinato a zona notte dove su un breve disimpegno (foto n. 17 e 20) si affacciano una camera (foto 18), un bagno con vasca privo di areazione diretta (foto n. 19) ed un ulteriore camera (foto n. 21) con annesso bagno finestrato e con vasca idromassaggio (foto n. 22) e guardaroba finestrato (foto n. 23).

Caratteristiche intrinseche:

- **Pavimenti e rivestimenti:**

L'appartamento ha il pavimento in mattonelle di gres; le camere al piano primo sono pavimentate con parquet; i bagni presentano a parete un rivestimento ed un pavimento di mattonelle di ceramica, sono dotati di tutti gli apparecchi igienici.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Affissi ed infissi:**

Il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare è blindato, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con vetrocamera dotate di scuri interni e persiane, i grandi finestroni ad arco al piano terreno sono dotati di inferriate.

- **Impianti:**

L'impianto elettrico interno all'appartamento è sottotraccia e dotato di salvavita. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile e del gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nel ripostiglio e radiatori in alluminio.

L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia ordinaria e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari in vitreous china.

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Ottimo.

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Firenze inserisce il fabbricato nel Subsistema della Collina Coltivata (artt. 4, 9, 10-13, 15, 19-22, 25, 57-59, 61, 73-76 delle NTA) e lo definisce "emergenze di valore storico architettonico – spazio edificato"; la zona è soggetta al vincolo "beni paesaggistici DM 6.11.1961 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della valle del Mugnone" (artt. 9, 10 delle NTA), al vincolo idrogeologico (artt. 9, 10 delle NTA), al vincolo delle aree naturali protette di interesse locale – ANPIL (artt. 9, 10 e 27 delle NTA). La pericolosità geologica è media – G2, la pericolosità idraulica è bassa – I1, la pericolosità sismica è media – S2.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 4 PARTICELLA 20 SUB 501

N.B. *I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.*

Lo stato di manutenzione del bene è **ottimo**.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 3,10 al piano terreno e di mt 3,10-4,50 al piano primo, e superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 259,00.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

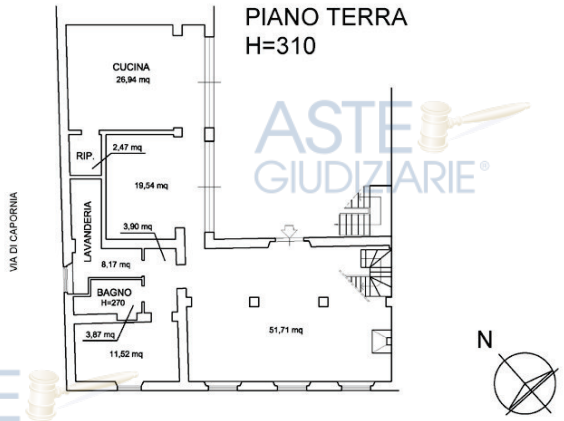
NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Superficie commerciale (DPR 138/98) mq 259,00 (arr.).

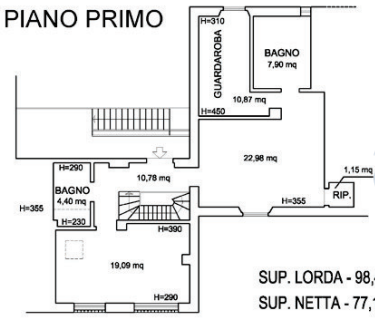
Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 411/19
UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE
VIA DI CAPORNIA n°24 - FIRENZE
Foglio: 4 - Particella: 20 - Subalterno 501



SUP. LORDA - 160,91 mq
SUP. NETTA - 128,12 mq



SUP. LORDA - 98,42 mq
SUP. NETTA - 77,17 mq

PIANO TERRA PIANO PRIMO	PIANTA Scala 1:100	TAV. 1

Data: Ottobre 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

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

Aree Urbane

Il fabbricato comprendente l'u.i. sopra descritta è circondato da un resede in parte a comune ed in parte suddiviso in proprietà esclusiva (foto n. 24 e 25) costituita da aree urbane di fatto utilizzate a parcheggio delle residenze per complessivi mq 499,00 così identificate:

F.	p.lla	sup. mq
4	449	15,00
4	494	64,00
4	450	2,00
4	446	338,00
4	447	48,00
4	488	32,00

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che sulla p.lla 446 grava una servitù di passo pedonale e carrabile e di sosta che verrà meglio precisata nel successivo paragrafo 6.

Magazzino

Risulta altresì compreso nel compendio immobiliare pignorato il bene identificato al Foglio 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2 individuato quale agazzino, tuttavia all'esito del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. deve riferire che il manufatto dichiarato non risultava sussistente (foto n. 26).

Terreni agricoli

Il compendio immobiliare comprende altresì terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sopra descritto in posizione sottostante (verso valle) posti sul leggero declivio della collina e per la maggior parte tenuti ad Uliveto (foto n. 27-29) non in produzione.

I terreni vengono di seguito sinteticamente individuati con qualità e superficie per complessivi mq 9.357:

F.	p.lla	qualità	sup. mq
4	425	Uliveto Vigneto	140
4	433	Uliveto Vigneto	51
4	434	Uliveto Vigneto	14

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

4	439	Uliveto Vigneto	15
4	443	Uliveto Vigneto	124
4	479	Uliveto	4
4	489	Uliveto Vigneto	8784
4	491	Uliveto Vigneto	207
4	492	Uliveto Vigneto	18

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che sulle p.lle 425, 433 e 443 gravano servitù che verranno meglio precisate nel successivo paragrafo 6.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Firenze (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica del 15.05.2020 acquisito dal sottoscritto C.T.U. e prodotto in Allegato 3) inserisce i terreni agricoli interamente nel Sub-sistema della collina coltivata, parzialmente in: emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto - emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato.

Quesito 5 -Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato come di seguito riportato

5.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI)

- **Albergo** (F. 65, p.lla 161, sub. 501, cat. D/2 graffato a F. 65, p.lla 182, sub. 501, F. 65, p.lla 161, sub. 500, cat. D/2), viale Kennedy, 45/E, intestato a per l'intero; locato in forza del contratto stipulato da ed il Sig. con registrato in data 29.03.2017 con decorrenza dal 1.03.2017 al 28.02.2026 per la durata di 9 anni, al canone annuale di locazione pattuito in € 24.000,00 (in Allegato 3); ai fini della stima verrà pertanto considerata **occupato**;
- Locali espositivi, uffici e magazzini (F. 65, p.lla 182, sub. 500, cat. D/1) via G. Sitrialli, 2, intestato a per l'intero; nel pieno possesso . ; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libero**;
- **Abitazione – terratetto principale** (F. 66, p.lla 52, sub. 1, cat. A/2) via di

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Fagna, 2, intestata al Sig.

per 1/2 ed alla Sig.ra

per 1/2; nel pieno possesso degli Esecutati; il Sig. vi è residente (si veda il Certificato di residenza in Allegato 3), ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;

- **Abitazione – terratetto secondario** (F. 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3) via di Fagna, 2, intestata al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;

- **Abitazione – terratetto secondario** (F. 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3) via di Fagna, 2, intestata al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;

- **Autorimessa** (F. 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6) via di Fagna, 2 intestata al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;

- **Autorimessa** (F. 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6) via di Fagna, 2intestata al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  per 1/2; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;

- **Magazzino** (Foglio 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2) via di Fagna, 2, intestato al

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Sig.
per 1/2 ed alla Sig.ra
per 1/2; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libero**;

- **Unità collabenti** (F. 66, p.lla 841, cat. F/2) intestata al Sig.
per 1/2 ed alla Sig.ra
; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 12, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 1.130 mq) intestato al Sig.
per 1/2 ed alla Sig.ra
; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 47, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 4.580 mq) intestato al Sig.
per 1/2 ed alla Sig.ra
; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 48, qualità **Bosco Alto**, classe 2, sup. 370 mq) intestato al Sig.
per 1/2 ed alla Sig.ra
; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 49, qualità **Prato**, classe 2, sup. 2.170 mq) intestato al Sig.
per 1/2 ed alla Sig.ra
; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 50, qualità **Pascolo Arborato**, classe 1, sup. 1.220 mq) intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 172, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 37.803 mq) intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 645, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 47.732 mq) intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  ); nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 681, qualità **Bosco Misto**, classe 3, sup. 641 mq) intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 683, qualità **Seminativo Arborato**, classe 2, sup. 5.292 mq) intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 713, qualità **Seminativo**, classe 3, sup. 4.143) intestato al Sig.

  per 1/2 ed alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;

- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 838, qualità **Bosco Ceduo**, classe 2, sup. 300 mq) intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 840, qualità **Prato Arborato**, classe 2, sup. 3.245 mq) intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 66, p.lla 46, qualità **Bosco Misto**, classe 2, sup. 2.230 mq) intestato al Sig. per 1/2 ed alla Sig.ra ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**.

5.2 Immobili in Comune di Firenze

- **Abitazione** (F. 4, p.lla 20, sub. 501, cat. A/2) via di Capornia, 24, intestata alla Sig.ra per l'intero, la quale è ivi residente (si veda il Certificato di residenza in Allegato 3); nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Magazzino** – manufatto non più esistente (F. 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2) via di Capornia, piano T, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati;
- **Area urbana** (F. 4, p.lla 494) via di Capornia, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

considerata **libera**;

- **Area urbana** (F. 4, p.lla 450) via di Capornia, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Area urbana** (F. 4, p.lla 449) via di Capornia, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Area urbana** (F. 4, p.lla 446) via di Capornia, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Area urbana** (F. 4, p.lla 447) via di Capornia, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Area urbana** (F. 4, p.lla 488) via di Capornia, intestato alla Sig.ra per l'intero; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerata **libera**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 425, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 140 mq) intestato alla Sig.ra ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 433, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 51 mq) intestato alla Sig.ra ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 434, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 14 mq) intestato alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 439, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 15 mq) intestato alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 443, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 124 mq) intestato alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 479, qualità **Uliveto**, classe 3, sup. 4 mq) intestato alla Sig.ra

  ; nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 489, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 8.784 mq) intestato alla Sig.ra

  nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 491, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 207 mq) intestato alla Sig.ra

  nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**;
- **Terreno agricolo** (F. 4, p.lla 492, qualità **Uliveto Vigneto**, classe 4, sup. 18 mq) intestato alla Sig.ra

  nel pieno possesso degli Esecutati; ai fini della stima verrà pertanto considerato **libero**.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Quesito 6 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

(che resteranno a carico dell'acquirente)

Per quanto a risulta al sottoscritto C.T.U. non risultano gravami sui beni oggetto del pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente a meno delle circostanze di seguito segnalate e riferite a beni posti in Comune di Firenze.

§

Con Atto Notaio Carraresi del 29.11.2007 (registrato a Borgo San Lorenzo il 29.11.2007 al n. 3258, in Allegato 3) i Sigg.ri

proprietari di unità immobiliari ricomprese nel complesso immobiliare posto in via di Capornia, stabilivano quanto segue:

- veniva costituita servitù di passo pedonale e carrabile e di sosta[4] a carico delle u.i. nel **F. 4, p.lle 425, 433, 446 e 443 (fondo servente)** in favore delle u.i. F. 4, p.lla 20, sub. 4 e F. 4, p.lla 20, sub 7 (fondi dominanti); sulla p.lla 446 nel F. 4 è vietato il parcheggio di vetture e di qualunque altro veicolo nessuno escluso ed eccettuato (compresi i motorini e biciclette, o di qualsiasi oggetto); è ammessa la posa di fioriere per una fascia di profondità di un metro perimetrale da parte dei proprietari che usufruiscono del diritto di passo della corte interna; è stabilita la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria fra i proprietari;
- veniva costituita servitù di utilizzo dell'area, al solo fine di stendere il bucato, a carico dell'u.i. nel **F. 4, p.lla 433 (fondo servente)** in favore delle u.i. F. 4, p.lla 20, sub. 4 e F. 4, p.lla 20, sub 7 (fondi dominanti);
- veniva costituita servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'u.i. nel **F. 4, p.lla 443 (fondo servente)** in favore delle u.i. F. 4, p.lla 20, sub. 11, F. 4, p.lla 20, sub 7 e F. 4, p.lla 20, sub. 4 (fondi dominanti); è stabilita la ripartizione delle spese per opere di manutenzione fra i proprietari;
- veniva costituita servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'u.i. nel **F. 4,**

[4] "*Finalizzata ad operazioni di carico e scarico e ogni operazione di carico/scarico di volta in volta eseguita dovrà esaurirsi in 15 minuti non potendo superare la predetta durata per nessun motivo, salvi eventi eccezionali*", è prevista una penale per i trasgressori

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

p.lla 443 (fondo servente) in favore dell'u.i. F. 4, p.lla 403 (fondo dominante); è stabilita la ripartizione delle spese per opere di manutenzione fra i proprietari.

Risultano altresì le seguenti:

- Trascrizione (in Allegato 3) derivante da Atto tra vivi (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) – Notaio Conte del 18.02.2015, Reg. gen. n. **6932**, Reg. part. n. **5064** del 5.03.2015, a favore

sui beni in Comune di Firenze

di seguito indicati per il diritto di servitù perpetua scarico reflui domestici:

- terreni – F. 4, p.lla 425 – Servente;
- terreni – F. 4, p.lla 436 – Servente;
- terreni – F. 4, p.lla 437 – Servente;
- terreni – F. 4, p.lla 446 – Servente;
- terreni – F. 4, p.lla 447 – Servente;
- terreni – F. 4, p.lla 424 – Servente;
- fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 8 – A/3 – Dominante;
- fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 501 – A/2 – Dominante;
- fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 3 – A/3 – Dominante;
- fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 7 – A/3 – Dominante;
- fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 11, F. 4, p.lla 326, sub. 1 – A/3 - Dominante;
- fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 4 – A/3 – Dominante;

- Trascrizione (in Allegato 3) derivante da Atto tra vivi (Costituzione di diritti reali

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

a titolo oneroso) – Notaio Montano del 14.12.2017, Reg. gen. n. **51989**, Reg. part. n. **36353** del 21.12.2017, a favore della Sig.ra

contro il Sig.

sui beni in Comune di Firenze di seguito indicati per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile:

- terreni – F. 4, p.lla 493 – Dominante;
- terreni – F. 4, p.lla 488 – Servente;
- terreni – F. 4, p.lla 489 – Servente.

Quesito 7 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

(che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente)

7.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI)

Dalla ricerca espletata dal sottoscritto C.T.U. nel ventennio anteriore emergono le formalità gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento di seguito richiamate (in Allegato 3):

- Trascrizione derivante da Atto tra vivi (Trasformazione di società) – Notaio Chiavistelli del 31.01.2002, Reg. gen. n. **5286**, Reg. part. n. **3601** del 14.02.2002, a favore di contro

  sui beni in Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà per l'intero sui beni di seguito indicati:
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 4 – C/2;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 6 – D/1;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 1 – D/1;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 2 – C/2;
- Trascrizione derivante da Atto tra vivi (Permuta) – Notaio Chiavistelli del 23.10.2002, Reg. gen. n. **37998**, Reg. part. n. **25526** del 31.10.2002, a favore di e Comune di Scarperia contro

  e Comune di Scarperia sui beni in Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà per l'intero

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

sui beni di seguito indicati:

- Terreni – F. 65, p.lla 183;
- Terreni – F. 65, p.lla 425;

- Iscrizione derivante da Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di finanziamento) – Notaio Livi del 1.06.2004, Reg. gen. n. **20296**, Reg. part. n. **4884** del 4.06.2004, a favore di

  contro ed il Sig.

  sui beni in

  Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà per l'intero

  sui beni di seguito indicati:

  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 4 – C/2;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 6 – D/1;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 1 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 2 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 3 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 5 – A/4;

- Iscrizione derivante da Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo) – Notaio Livi del 18.11.2005, Reg. gen. n. **50964**, Reg. part. n. **10638** del 21.11.2005, a favore di

  e

  contro ed il Sig.

  sui beni in

  Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà per l'intero

  sui beni di seguito indicati:

  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 4 – C/2;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 6 – D/1;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 1 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 2 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 1 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 2 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 3 – A/4;
  - Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 5 – A/4;

- Iscrizione derivante da Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo) – Notaio Livi del 13.10.2006, Reg. gen. n. **54859**, Reg. part. n. **10367** del 17.10.2006, a favore di

  e

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

contro ed il Sig.

sui beni in

Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà per l'intero

sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 501 – D/2;
- Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 501 – D/2;
- Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 500 – D/1;
- Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 500 – D/2;

- Trascrizione derivante da Atto per causa di morte (Accettazione tacita di eredità) – Notaio Rinaldi del 9.07.2013, Reg. gen. n. **21091**, Reg. part. n. **15232** del 30.07.2013, a favore

contro il Sig.

sui beni in Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà

per la quota 1/3 sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 1 – A/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 2 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 3 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 4 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 5 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 6 – C/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 841;
- Terreni – F. 66, p.lla 12;
- Terreni – F. 66, p.lla 47;
- Terreni – F. 66, p.lla 48;
- Terreni – F. 66, p.lla 49;
- Terreni – F. 66, p.lla 50;
- Terreni – F. 66, p.lla 172;
- Terreni – F. 66, p.lla 645;
- Terreni – F. 66, p.lla 681;
- Terreni – F. 66, p.lla 683;
- Terreni – F. 66, p.lla 713;
- Terreni – F. 66, p.lla 837;
- Terreni – F. 66, p.lla 840;

- Trascrizione derivante da Atto tra vivi (Divisione a stralcio) – Notaio Rinaldi del 9.07.2013, Reg. gen. n. **21092**, Reg. part. n. **15233** del 30.07.2013, a favore

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

contro

sui

beni in Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 1 – A/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 2 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 3 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 4 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 5 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 6 – C/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 841;
- Terreni – F. 66, p.lla 12;
- Terreni – F. 66, p.lla 47;
- Terreni – F. 66, p.lla 48;
- Terreni – F. 66, p.lla 49;
- Terreni – F. 66, p.lla 50;
- Terreni – F. 66, p.lla 172;
- Terreni – F. 66, p.lla 645;
- Terreni – F. 66, p.lla 681;
- Terreni – F. 66, p.lla 683;
- Terreni – F. 66, p.lla 713;
- Terreni – F. 66, p.lla 837;
- Terreni – F. 66, p.lla 840;

- Trascrizione derivante da Atto per causa di morte (Certificato di denunciata successione) Reg. gen. n. **31079**, Reg. part. n. **21458** del 4.09.2020, a favore del Sig.

contro la Sig.ra

sui beni in Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 1 – A/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 2 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 3 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 4 – A/3;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 5 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 6 – C/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 841;
- Terreni – F. 66, p.lla 12;
- Terreni – F. 66, p.lla 47;
- Terreni – F. 66, p.lla 48;
- Terreni – F. 66, p.lla 49;
- Terreni – F. 66, p.lla 50;
- Terreni – F. 66, p.lla 172;
- Terreni – F. 66, p.lla 645;
- Terreni – F. 66, p.lla 681;
- Terreni – F. 66, p.lla 683;
- Terreni – F. 66, p.lla 713;
- Terreni – F. 66, p.lla 837;
- Terreni – F. 66, p.lla 840;
- Terreni – F. 66, p.lla 46;

- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale di pignoramento immobili) – , Reg. gen. n. **44789**, Reg. part. n. **31926** del 12.11.2019, a favore di

contro

sui beni in Comune di Scarperia e San Piero gravante per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 65, p.lla 182, sub. 500 – D/1;
- Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 501 – F. 65, p.lla 182, sub. 501 - D/2;
- Fabbricati – F. 65, p.lla 161, sub. 500 – D/2;
- Terreni – F. 66, p.lla 12;
- Terreni – F. 66, p.lla 47;
- Terreni – F. 66, p.lla 48;
- Terreni – F. 66, p.lla 49;
- Terreni – F. 66, p.lla 50;
- Terreni – F. 66, p.lla 172;
- Terreni – F. 66, p.lla 645;
- Terreni – F. 66, p.lla 681;
- Terreni – F. 66, p.lla 683;
- Terreni – F. 66, p.lla 713;
- Terreni – F. 66, p.lla 837;
- Terreni – F. 66, p.lla 840;
- Terreni – F. 66, p.lla 46;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 1 – A/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 2 – C/6;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 3 – C/6;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 4 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 5 – A/3;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 52, sub. 6 – C/2;
- Fabbricati – F. 66, p.lla 841.

7.2 Immobili in Comune di Firenze

Dalla ricerca espletata dal sottoscritto C.T.U. nel ventennio anteriore emergono le formalità gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento di seguito richiamate (in Allegato 3):

- Trascrizione derivante da Atto tra vivi (Costituzione di fondo patrimoniale) – Notaio Rinaldi del 28.06.2013, Reg. gen. n. **19318**, Reg. part. n. **14023** del 16.07.2013, a favore

  contro la Sig.ra

  sui beni in Comune di Firenze gravante per il diritto di proprietà per la quota 1/2 ciascuno sul bene di seguito indicato:
  - Fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 501 – A/2;
- Trascrizione derivante da Atto per causa di morte (Accettazione tacita di eredità) – Notaio Rinaldi del 9.07.2013, Reg. gen. n. **21091**, Reg. part. n. **15232** del 30.07.2013, a favore

  contro il Sig.

  sui beni in Comune di Firenze gravante per il diritto di proprietà per la quota 1/6 sui beni di seguito indicati:
  - Fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 8 – A/3;
  - Fabbricati – F. 4, p.lla 19, sub. 502, F. 4, p.lla 20, sub. 504, F. 4, p.lla 148 – A/8;
  - Fabbricati – F. 4, p.lla 18, sub. 2 – C/2;
  - Fabbricati – F. 4, p.lla 18, sub. 3 – C/2;
  - Fabbricati – F. 4, p.lla 438, sub. 1 – C/2;
- Trascrizione derivante da Atto tra vivi (Divisione a stralcio) – Notaio Rinaldi del 9.07.2013, Reg. gen. n. **21092**, Reg. part. n. **15233** del 30.07.2013, a favore

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

contro

sui

beni in Comune di Firenze gravante per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 4, p.lla 20, sub. 8 – A/3;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 19, sub. 502, F. 4, p.lla 20, sub. 504, F. 4, p.lla 148 – A/8;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 18, sub. 2 – C/2;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 18, sub. 3 – C/2;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 438, sub. 1 – C/2;

- Trascrizione derivante da Atto tra vivi (Compravendita) – Notaio Rinaldi del 7.06.2018, Reg. gen. n. **25547**, Reg. part. n. **18325** del 20.06.2018, a favore della Sig.ra

contro il Sig.

sui beni in Comune di Firenze gravante per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:

- Fabbricati – F. 4, p.lla 438, sub. 1 – c/2;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 446, AU;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 447, AU;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 449, AU;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 450, AU;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 488, AU;
- Fabbricati – F. 4, p.lla 494, AU;
- Terreni, F. 4, p.lla 425;
- Terreni, F. 4, p.lla 433;
- Terreni, F. 4, p.lla 434;
- Terreni, F. 4, p.lla 435;
- Terreni, F. 4, p.lla 439;
- Terreni, F. 4, p.lla 443;
- Terreni, F. 4, p.lla 479;
- Terreni, F. 4, p.lla 489;
- Terreni, F. 4, p.lla 491;
- Terreni, F. 4, p.lla 492;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Trascrizione derivante da Atto per causa di morte (Certificato di denunciata successione) Reg. gen. n. **31079**, Reg. part. n. **21458** del 4.09.2020, a favore

contro la Sig.ra

sui beni in

Comune di Firenze gravante per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:

- Terreni, F. 4, p.lla 20, sub. 1;
- Terreni, F. 4, p.lla 22;
- Terreni, F. 4, p.lla 25;
- Terreni, F. 4, p.lla 46;
- Terreni, F. 4, p.lla 369;
- Terreni, F. 4, p.lla 7;
- Terreni, F. 4, p.lla 21;
- Terreni, F. 4, p.lla 28;
- Terreni, F. 4, p.lla 29;
- Terreni, F. 4, p.lla 479;
- Terreni, F. 4, p.lla 45;
- Terreni, F. 4, p.lla 486;
- Terreni, F. 4, p.lla 425;
- Terreni, F. 4, p.lla 428;
- Terreni, F. 4, p.lla 429;
- Terreni, F. 4, p.lla 433;
- Terreni, F. 4, p.lla 434;
- Terreni, F. 4, p.lla 435;
- Terreni, F. 4, p.lla 437;
- Terreni, F. 4, p.lla 439;
- Terreni, F. 4, p.lla 443;
- Terreni, F. 4, p.lla 480;
- Terreni, F. 4, p.lla 481;
- Terreni, F. 4, p.lla 482;
- Terreni, F. 4, p.lla 483;
- Terreni, F. 4, p.lla 487;
- Terreni, F. 4, p.lla 489;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 438, sub. 2, F. 4, p.lla 437 – C/7;
- Terreni, F. 4, p.lla 426;
- Terreni, F. 4, p.lla 441;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 20, sub. 8 – A/3;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 18, sub. 502 – A/8;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 20, sub. 504 – A/8;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 148 – A/8;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 18, sub. 2 – C/2;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Fabbricati, F. 4, p.lla 18, sub. 3 – C/2;

- Trascrizione derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale di pignoramento immobili) – Avv. , Reg. gen. n. **36978**, Reg. part. n. **25457** del 20.10.2020, a favore di

  contro la Sig.ra

  sui beni in Comune di Firenze gravante

  per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni di seguito indicati:
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 438, sub. 1 – C/2;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 494 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 450 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 449 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 446 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 447 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 488 – AU;
  - Terreni, F. 4, p.lla 425;
  - Terreni, F. 4, p.lla 433;
  - Terreni, F. 4, p.lla 434;
  - Terreni, F. 4, p.lla 435;
  - Terreni, F. 4, p.lla 437;
  - Terreni, F. 4, p.lla 439;
  - Terreni, F. 4, p.lla 443;
  - Terreni, F. 4, p.lla 479;
  - Terreni, F. 4, p.lla 489;
  - Terreni, F. 4, p.lla 491;
  - Terreni, F. 4, p.lla 492;

- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale di pignoramento immobili) – , Reg. gen. n. **44789**, Reg. part. n. **31926** del 12.11.2019, a favore di

  contro

  sui beni in Comune di Firenze gravante

  per il diritto di proprietà sui beni di seguito indicati:
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 20, sub. 501 – A/2;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 438, sub. 1 – C/2;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 494 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 450 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 449 – AU;
  - Fabbricati, F. 4, p.lla 446 – AU;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Fabbricati, F. 4, p.lla 447 – AU;
- Fabbricati, F. 4, p.lla 488 – AU;
- Terreni, F. 4, p.lla 425;
- Terreni, F. 4, p.lla 433;
- Terreni, F. 4, p.lla 434;
- Terreni, F. 4, p.lla 435;
- Terreni, F. 4, p.lla 439;
- Terreni, F. 4, p.lla 443;
- Terreni, F. 4, p.lla 479;
- Terreni, F. 4, p.lla 489;
- Terreni, F. 4, p.lla 491;
- Terreni, F. 4, p.lla 492.

Quesito 8 – Spese di gestione e debiti condominiali

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che né con riferimento agli immobili posti in Comune di Scarperia e San Piero che in Comune di Firenze, non è costituito il condominio.

Quesito 9 - Situazione urbanistica e amministrativa

Dalle ricerche espletate dal sottoscritto C.T.U. emerge quanto di seguito riportato.

9.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI)

Albergo

Il fabbricato è stato edificato in forza della L.E. n. 22/66 del 6.07.1967, del Permesso di Costruzione n. 126/73 per "*edificio per fabbricazione ed esposizione mobili*", della C.E. n. 15/78 del 25.11.1978, della C.E. 90/80 del 13.11.1981 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2002/031 del 15.03.2002, cui sono seguite:

- C.E. n. 2002/275 dell'11.07.2003 rilasciata per l'esecuzione di lavori di "*cambio di destinazione d'uso da mostra per mobili a Albergo*", cui sono seguite:
- la C.E. n.2004/173 del 6.12.2004 – Variante in corso d'opera;
- la Comunicazione di Variante Finale prot. 4648 del 17.03.2006;
- il certificato di Abitabilità del 30.03.2006.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari possono dirsi conformi;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia le unità immobiliari risultano conformi.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Locali espositivi, uffici e magazzino

Il fabbricato è stato edificato in forza della L.E. n. 27/63 del 24.04.1964, cui sono seguite:

- la C.E. 90/80 del 1980 Variante alla C.E. 105/79;
- la C.E. in Sanatoria n. C1/06/329 del 6.06.2005.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari possono dirsi conformi;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia le unità immobiliari risultano conformi.

Unità Immobiliari in via di Fagna – terratetto principale e autorimesse

I fabbricati sono stati realizzati in epoca anteriore al 1.09.1967 e successivamente modificati con Nulla Osta del 17.10.1967 per "*riatto di casa colonica e costruzione di locale attrezzi*".

Per quanto attiene il fabbricato terratetto principale lo scrivente deve rilevare che non risulta assentita né la realizzazione del porticato al piano terreno e conseguentemente la terrazza al piano primo (foto n. 48, 49, 50) né la realizzazione della loggia posta all'ingresso del piano terreno (foto n. 51).

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dal confronto con lo stato dei luoghi e delle pratiche depositate in Comune:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia l'unità immobiliare NON è conforme;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia l'unità immobiliare risulta conforme.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate espone il sottoscritto C.T.U. che in forza delle Norme del RUC vigente di cui agli artt. 4, 6, 37 ed in particolare 42 ("*Eliminazione, senza possibilità di recuperare la loro consistenza, delle superfetazioni*") di ritenere che non sia possibile conseguire la conformità urbanistica-edilizia dell'intervento di realizzazione del porticato al piano terreno, dovendo prevedere la sua

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

demolizione ex art. 200 L.R. 65/14. Evidenzia tuttavia il sottoscritto C.T.U. che per la definitiva definizione di insanabilità risulta necessario comunque provvedere alla presentazione di idonea pratica edilizia.

§

Per quanto attiene le autorimesse lo scrivente deve rilevare che il manufatto (foto n. 88) si presenta sostanzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato essendo in effetti presente un tramezzo divisorio e completamente aperto sul resede.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dal confronto con lo stato dei luoghi e delle pratiche depositate in Comune:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari NON sono conformi;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia le unità immobiliari risultano conformi.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate espone il sottoscritto C.T.U. che le difformità risultano sanabili per mezzo di rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria ex art. 209 L.R.T. 65/2014; detta pratica edilizia comporta l'irrogazione di una sanzione determinata dall'Ufficio Comunale in una somma compresa tra € 1.000,00 e € 5.164,00 in base alla natura e consistenza dell'abuso edilizio; oltre alla Sanzione deve essere considerato anche il costo per onorari professionali, non determinabili al momento dallo scrivente C.T.U. . Evidenzia comunque il sottoscritto C.T.U. che per la definitiva sanabilità delle opere risulta necessario provvedere alla presentazione di idonea pratica edilizia e del conseguente esame da parte dell'Amministrazione.

Unità Immobiliari in via di Fagna – terratetto secondario

Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1.09.1967 e successivamente modificato con Nulla Osta del 17.10.1967 per "*riattamento stalla e fienile e recinzione*".

Rileva il sottoscritto C.T.U. che:

- riguardo al piano terreno dell'edificio di cui al F. 66, p.lla 52, sub. 6, per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia l'unità immobiliare può dirsi conforme;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia l'unità immobiliare risulta conforme;

- riguardo alle u.i. di cui al F. 66, p.lla 52, sub. 4 e 5, non risultano assentite le opere per la realizzazione dei collegamenti verticali esterni, della terrazza al piano primo del sub. 5 e di modifiche interne finalizzate alla creazione di abitazioni (foto n. 74-87).

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dal confronto con lo stato dei luoghi e delle pratiche depositate in Comune:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari NON sono conformi;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia le unità immobiliari risultano conformi.

Per la regolarizzazione della situazione urbanistica-edilizia si espone che le difformità interne risultano sanabili per mezzo di rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria ex art. 209 L.R.T. 65/2014; dette pratiche comportano l'irrogazione di una sanzione determinata dall'Ufficio Comunale in una somma compresa tra € 1.000,00 e € 5.164,00 in base alla natura e consistenza dell'abuso edilizio; oltre alla Sanzione deve essere considerato anche il costo per onorari professionali, non determinabili al momento dallo scrivente C.T.U. . Evidenzia comunque il sottoscritto C.T.U. che per la definitiva sanabilità delle opere risulta necessario provvedere alla presentazione di idonea pratica edilizia e del conseguente esame da parte dell'Amministrazione.

9.2 Immobili in Comune di Firenze

Il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di pignoramento F. 4, p.lla 20, sub. 501, cat. A/2 è stato realizzato in epoca anteriore al 1.09.1967 e successivamente modificato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3081/S del 19.01.1996 (pratica 44267/85)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3055/C del 18.09.2001 (pratica 7704/95)
- D.I.A. n. 2670 del 20.05.2005 (prog. 2670/05);
- D.I.A. n. 4973 del 12.09.2005 (prog. 4973/05);

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- S.C.I.A. 6468/2017 del 26.06.2017 (copertura).

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dal confronto con lo stato dei luoghi:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia l'unità immobiliare può dirsi conforme;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia l'unità immobiliare risulta conforme.

Il fabbricato identificato al Foglio 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2 – Magazzino è stato demolito con S.C.I.A. n. 10694 del 30.10.2018.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia l'unità immobiliare può dirsi conforme;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia l'unità immobiliare NON risulta conforme, dovendo in effetti provvedere all'aggiornamento del dato catastale.

Per tale ultimo incombente il sottoscritto C.T.U. precisa che dovrà procedersi alla redazione di un Tipo mappale ed alla conseguente variazione, indicando l'importo di ca. € 100,00 per diritti catastali oltre onorari professionali al momento non quantificabili.

Quesito 10 - Stima

Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma (quando è possibile). In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore indica in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

un bene immobile, infatti qualunque algoritmo o formula implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare: operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU , ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore,osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buonsenso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel compendio pignorato sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene;

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni anche la domanda di immobili ad uso commerciale si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Scarperia e San Piero e nel Comune di Firenze, è emerso che le unità immobiliari a destinazione residenziale hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, come di seguito indicato (fonte OMI, 1° semestre 2020):

- in Comune di Scarperia e San Piero per abitazioni civili in stato conservativo normale da €/mq 1.250,00 ad €/mq 1.750,00;
- in Comune di Scarperia e San Piero per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da €/mq 950,00 ad €/mq 1.400,00;
- in Comune di Scarperia e San Piero per ville e villini in stato conservativo normale da €/mq 1.600,00 ad €/mq 2.100,00;
- in Comune di Scarperia e San Piero per box in stato conservativo normale da

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

€/mq 650,00 ad €/mq 950,00;

- in Comune di Scarperia e San Piero per laboratori in stato conservativo normale da €/mq 350,00 ad €/mq 700,00;
- in Comune di Scarperia e San Piero per magazzini in stato conservativo normale da €/mq 450,00 ad €/mq 800,00;
- in Comune di Scarperia e San Piero per negozi in stato conservativo normale da €/mq 1.250,00 ad €/mq 1.900,00;
- in Comune di Firenze – zona periferica Careggi – Cercina – Trespiano per abitazioni civili in stato conservativo normale da €/mq 2.100,00 ad €/mq 3.000,00.

§

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili similari per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando gli annunci riportati di seguito (a solo titolo d'esempio):

Comune di Scarperia e San Piero

https://www.casa.it/casa-bi-trifamiliare/vendita/firenze/scarperia-e-san-piero-116mq-38458348/

"*In tranquilla zona residenziale a pochi passi dal centro di Scarperia, piccolo condominio, vendesi appartamento piano terra con ingresso indipendente composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, garage, loggiato chiuso, ampio giardino*" – ottimo stato, mq 116, richiesta € 360.000;

https://www.idealista.it/immobile/7808626/

"*Scarperia paese signorile importante unica villa libera 4 lati piano terra e mansarda nella zona più bella di scarperia nel verde massima tranquillità e sicurezza mq totali 270 vani 9 soggiorno triplo caminetto cucinotto più stanza da pranzo quattro camere da letto matrimoniali oltre a mansarda doppia con bagno e terrazza a tasca perfetto stato tre bagni con finestra ampio garage grande locale lavanderia stenditoio oltre a taverna da completare con caminetto e grande cantina giardino su 4 lati circa 800 mq cancello automatico termosingolo*" – ottimo stato, mq 270, richiesta € 600.000;

https://www.idealista.it/immobile/20128378/

"*Scarperia. centralissimo villino libero su 3 lati per totali mq. 300 con ingrasso indipendente e posto su due livelli: al piano terra troviamo ampia zona giorno, cucina abitabile, sala, camera, studio e servizio; al piano primo ci sono 2 camere matrimoniali, oltre a sevizio e terrazzo. Completa la proprietà una grande taverna attrezzata, vano lavanderia e due garage oltre giardino su 2 lati e ampio loggiato antistante l'ingresso*" – ottimo stato, mq 302, richiesta € 510.000;

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

https://www.idealista.it/immobile/9054171/

"*Scarperia paese zona signorile panoramica affacci nel verde a due passi dal centro pregevole fabbricato terratetto libero 4 lati mq 250 vani 9 piano terra soggiorno doppio caminetto cucina abitabile con girarrosto tinello o camera o studio con bagno oltre a seconda cucina con parte pranzo vari accessi diretto al giardino esclusivo piano primo tre camere matrimoniali una camera singola o studio bellissimo bagno con doccia e finestra piano ss grande taverna pranzo parete attrezzata elettrodomestici piano cottura a induzione cucina a legna focolare cantina stanza da lavoro stanza magazzino locale lavanderia centrale termica possibilità terzo bagno grande giardino su 4 lati mq 800 parcheggio auto doppio loggiato*" – ottimo stato, mq 250, richiesta € 550.000;

https://www.casa.it/capannone/vendita/firenze/via-casenuove-taiuti-scarperia-e-san-piero-1200mq-40569858/

"*Capannone in Via Casenuove Taiuti, Scarperia e San Pietro composto da magazzino ad uso artigianale con circostante piazzale*" – pessimo stato, mq 1200, richiesta € 56.000,00

https://www.immobiliare.it/annunci/79870011/

"*San Piero a Sieve - Magazzino con porta carrabile (170 mq circa). Possibilità acquisire anche fondo contiguo (70 mq) con altro accesso*" – mediocre stato, mq 170, richiesta € 89.000;

https://www.immobiliare.it/annunci/65396858/

"*Trattasi di porzione di edificio a destinazione produttiva (artigianale/industriale), facente parte di un insediamento artigianale/produttivo*" mq 506, richiesta € 243.000.

Dagli annunci sopra riportati si evince un valore di offerta di mercato per abitazioni (comunque di maggior pregio rispetto a quelle in esame) di €/mq 2.300,00 (arr.) e per laboratori/magazzini di €/mq 350,00 (arr.).

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì preso in esame gli immobili attualmente in vendita all'asta (sul sito Astalegale.net) reperendo unicamente l'annuncio riferito ad un fabbricato terratetto con consistenza e caratteristiche similari[5] al fabbricato terratetto

[5] https://www.astalegale.net/Immobili/Detail/b1879514-Fabbricato-Localita-San-Giovanni-in-Petroio-10-Scarperia-e-San-Piero - "*Porzione di più ampio fabbricato ex-colonico, libero su tre lati, disposto su tre livelli fuori tema e costituito da un quartiere per civile abitazione a/ piano primo, un magazzino al piano terreno ed un deposito al piano seminterrato. È annesso un resede di pertinenza di circa mq 630 (catastali). L'immobile è così composto: al piano seminterrato locale unico ad uso deposito; al piano terreno tre locali ad uso magazzino (ex annessi agricoli) a cui si accede da un ingresso a comune con l'abitazione dotato di forno in muratura, piccolo ripostiglio e scale di collegamento al piano superiore; al piano primo (sottotetto) due disimpegni, un ampio locale soggiorno, una cucina, tre camere, tre bagni, e un ripostiglio lavanderia. Costituisce oggetto di vendita, inoltre, un piccolo appezzamento di terreno adiacente al complesso immobiliare di circa mq. 1256 (catastali)*".

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

principale posto in via di Fagna, stima € 355.000.

Comune di Firenze

https://www.immobiliare.it/annunci/80362421/

"*Serpiolle 6 vani da ristrutturare Serpiolle a 5 minuti da careggi all'interno di un'ex colonica, proponiamo la vendita di ampio 6 vani di circa 120 mq con ingresso indipendente. l'appartamento internamente è composto da ingresso, cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, tre camere matrimoniali, doppi servizi di cui uno finestrato, oltre vano lavanderia in sottotetto*" – mediocre stato, mq 115, richiesta € 295.000;

https://www.immobiliare.it/annunci/80194775/

"*FIRENZE SERPIOLLE, sulle colline di Careggi e a pochi minuti dalla città, in contesto gradevole e silenzioso, immerso nella natura, appartamento in terratetto con INGRESSO INDIPENDENTE, composto da SEI VANI di 130 mq con doppi servizi e mansarda. L'immobile si sviluppa su un unico piano e si presenta in condizioni generali buone, ma con possibilità di effettuare variazioni per personalizzarlo*" – buono stato, 130, richiesta € 295.000;

https://www.immobiliare.it/annunci/83719345/

"*Serpiolle contesto verde a solo qualche chilometro da Piazza Dalmazia, appartamento in terratetto immerso nel silenzio e nel verde composto da 6 vani con doppi servizi e vari locali*" – mediocre stato, mq 125, richiesta € 298.000,

https://www.casa.it/appartamento/vendita/firenze/via-nuova-del-mulino-2-firenze-130mq-39815138/

"*FIRENZE SERPIOLLE, sulle colline di Careggi e a pochi minuti dalla città, in contesto gradevole e silenzioso, immerso nella natura, appartamento in terratetto con INGRESSO INDIPENDENTE, composto da SEI VANI di 130 mq con doppi servizi e mansarda. L'immobile si sviluppa su un unico piano*" – buono stato, mq 130, richiesta € 295.000.

Dagli annunci sopra riportati si evince un valore di offerta di mercato per abitazioni similari a quella in esame di €/mq 2.300,00 (arr.).

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì preso in esame gli immobili attualmente in vendita all'asta (sul sito Astalegale.net) non reperendone alcuno con le caratteristiche similari e nella medesima zona di quello oggetto di pignoramento.

§

Per quanto attiene poi ai terreni agricolo si riportano di seguito i Valori agricoli medi desunti dal Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 28.01.2019 (B.U.R.T. n. 6 del 6.02.2019) secondo le qualità degli appezzamenti di terreno pignorati come di seguito riportato.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Regione Agraria n. 3[6]:

- Bosco Ceduo ..... €/mq 1,704
- Bosco d'alto fusto adulto ..... €/mq 6,001
- Bosco d'alto fusto giovane ..... €/mq 4,297
- Bosco Misto ..... €/mq 2,815
- Pascolo Arborato ..... €/mq 1,307
- Prato Stabile ..... €/mq 4,406
- Seminativo ..... €/mq 10,451
- Seminativo Arborato ..... €/mq 11,638

Regione Agraria n. 5[7]:

- Uliveto ..... €/mq 25,420
- Uliveto - Vigneto ..... €/mq 21,245

Riferisce altresì il sottoscritto C.T.U. di avere esaminato le offerte presenti nel mercato immobiliare riferite ad annunci per la vendita di terreni agricoli nella medesima zona reperendo quello di seguito riportato:

Comune di Scarperia e San Piero

https://www.immobiliare.it/annunci/76294942/

"*terreno recintato con 18 piante di olivo quasi centenarie tutte in buona condizione, ci sono anche alcuni frutti e un vecchio pollaio*", mq 1.350, richiesta € 25.000;

https://www.immobiliare.it/annunci/70042606/

"*Mugello, nel comune di Scarperia e San Piero, in zona adiacente al Golf Poggio de Medici, vendesi terreni agricoli per circa 15 ettari complessivi ad uso seminativo. Ottima posizione e viabilità*", mq 150.000, richiesta € 15.000

Dagli annunci sopra riportati si evince un valore di offerta di mercato di €/mq 9,31.

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì preso in esame gli immobili attualmente in vendita all'asta (sul sito Astalegale.net) non reperendone alcuno con le caratteristiche similari e nella medesima zona di quello oggetto di pignoramento.

[6] Comuni di: Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Pontassieve, Rufina, San Piero a Sieve, Scarperia, Vaglia, Vicchio, Scarperia e San Piero.

[7] Comuni di: Bagno A Ripoli, Scandicci, Fiesole, Firenze, Impruneta, Sesto Fiorentino.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Comune di Firenze

https://www.astalegale.net/Immobili/Detail/b1877140-Terreno-Localit-Trespiano-Firenze

"*Terreno di circa 25.000 mq, accessibile da via bolognese, dove insistono due manufatti in pietra di piccole dimensioni di 10 mq l'uno*" – immobile all'asta, sup. 25.174, stima € 22.500;

Dall'annuncio sopra riportato riferito ad un immobile posto in vendita all'asta (sul sito Astalegale.net), si evince un valore di stima di €/mq 0,89.

§

Per valutare gli immobili ho inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro stato di manutenzione; anche sulla base della ricerca di annunci di mercato con il procedimento sintetico ho determinato il valore del compendio immobiliare in oggetto, per comparazione con i prezzi medi attuali di altri immobili simili, ad eccezione del fabbricato destinato a struttura alberghiera stimato con il metodo della capitalizzazione del reddito.

Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

10.1 Immobili in Comune di Scarperia e San Piero (FI) - Stima a valore di mercato

Albergo al foglio 65, part. 161, sub. 500 e 501, cat. D/2

La formulazione della stima dell'immobile compreso nel compendio costituito da un fabbricato interamente destinato a struttura alberghiera, espone il sottoscritto di avere adottato il metodo di stima analitico detto "*della capitalizzazione dei redditi*".

Tale metodo ritenuto il più opportuno in forza delle caratteristiche del bene in esame e della condizione di occupazione derivante dal contratto di locazione in essere al momento della stima e relativa registrazione (già richiamato e prodotto in Allegato 3), si basa sul postulato che il prezzo di mercato del bene sia uguale al valore attuale dei redditi futuri che lo stesso può fornire.

L'operazione matematica finanziaria che denomina il valore di mercato è descritta dalla ben nota formula:

$$Vm = Rn / r$$

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

dove Vm è il Valore di mercato del bene, Rn è il capitale netto che lo stesso produce e r il saggio di capitalizzazione; si riporta altresì che il reddito netto (Rn) deve essere determinato come differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario[8] e che il saggio di capitalizzazione varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano ed alle caratteristiche proprie del bene[9].

Tale metodo risulta opportuno per il caso in esame anche tenendo conto che la stima sintetica comparativa si basa sulla media dei dati generali del mercato che a parere dello scrivente non risultano effettivamente rappresentativi della zona in esame.

Rimandando al precedente paragrafo 4.1 per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima, l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche, dotazioni e consistenza, tenendo conto dello stato di manutenzione e di occupazione, nonché della Rendita lorda annua di € 24.000,00 derivante dal contratto di locazione 29.03.2017 con decorrenza dal 1.03.2017 al 28.02.2026 per la durata di 9 anni, delle spese di gestione a carico del proprietario indicate dallo stesso proprietario incidenti nella misura del 25%[10] ed infine del saggio di capitalizzazione indicato nella misura media del 2%, si ottiene il valore di stima pari ad € 900.000,00[11].

Una ulteriore determinazione del valore di stima viene condotta anche tenendo conto dei dati della movimentazione turistica dell'anno 2019, come segue:

---

[8] Il Reddito lordo deriva dalla sommatoria degli affitti incassati, dagli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone riscosse e degli interessi sulla cauzione se incamerata. L'entità del canone d'affitto e le norme contrattuali devono corrispondere alla legislazione vigente e rappresentare una condizione di ordinarietà in relazione alle caratteristiche del bene e della zona. Le spese di gestione comprendono a solo titolo d'esempio le manutenzioni, l'eventuale assicurazione, l'amministrazione e le imposte, potendosi valutare intorno al 25-30% della rendita lorda.

[9] Il saggio di capitalizzazione varia fra lo 0,5% (per abitazioni di lusso, immobili di elevato valore non interamente apprezzato dai canoni di locazione) e l'8% (per locazioni temporanee).

[10] Si tenga infatti conto a solo titolo d'esempio del sistema di tecnologia per l'automazione alberghiera di supervisione camere, zone comuni e locali tecnologici per la gestione totale delle risorse energetiche e del personale (come da contratto STS/ISI srl del 28.01.19 e Grenke Srl del 15.05.19) al costo totale di € 33.600.000 oltre IVA con un contratto di noleggio tramite Grenke Locazione Srl (ca. €/anno 8.000 oltre IVA per 5 anni) e del contratto di fornitura energia plus per l'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria del 18.06.2019 di € 191.000 oltre IVA con un contratto di noleggio a riscatto di 9 anni con una rata annuale di circa euro 21.000 oltre IVA.

[11] Determinato dalla seguente operazione: € 24.000,00 (R) x 0,75 (spese) / 2% (r)= € 900.000

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

$R_L = N_{camere} \times CC \times N_g \times P = € 374.981,76$

dove

R_L è il Reddito lordo annuo percepibile
N_{camere} è il num. delle camere disponibili (n. 42)
CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione d'apertura e dato dal rapporto fra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili (39,65%)
N_g è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva (237 gg.)
P è il prezzo medio a camera (€ 95,01)

Dal R_L occorre detrarre l'incidenza delle spese (nella misura del 60% qualora le spese indicate dal proprietario in questa sede non ricomprendessero tutte le spese ordinarie da sostenere) ottenendo il reddito netto e quindi applicando il saggio di capitalizzazione (0,02); in tal modo il valore di mercato dell'albergo risulta pari ad € 1.200.000,00 (arr.).

Nel caso in esame considerata la natura e le condizioni oggettive del bene da valutare, il sottoscritto C.T.U. dall'esame comparato delle formulazioni sopra riportate indica cautelativamente il più probabile valore di mercato del bene di cui si discute in **€ 1.000.000,00** (arr.) derivante dalla media dei valori di stima ottenuti con i due metodi sopra esposti (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Locali espositivi, uffici e magazzino al foglio 28 del Comune di Scarperia e San Piero, part. 65, sub. 182, sub. 500 cat. D/1 - Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (mediocre), si indica il valore di stima unitario in €/mq 150,00 (comprensivo del valore del resede) ottenendo il valore di stima pari ad **€ 650.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Unità Immobiliari in via di Fagna – terratetto principale al Foglio 66, p.lla 52, sub. 1, cat. A/2 - Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (normale considerata l'età di costruzione), si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.000,00 (comprensivo del valore del resede e che tiene conto della difformità edilizia rilevata e ritenuta non sanabile) ottenendo il valore di stima pari ad **€ 510.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Unità Immobiliari in via di Fagna – terratetto secondario - Magazzino al piano terreno al Foglio 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (mediocre), si indica il valore di stima unitario in €/mq 150,00 ottenendo il valore di stima pari ad **€ 32.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

Unità Immobiliari in via di Fagna – terratetto secondario – Abitazione al piano terreno e primo al F. 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3 - Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (pessimo), si indica il valore di stima unitario in €/mq 800,00 ottenendo il valore di stima pari ad **€ 113.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Unità Immobiliari in via di Fagna – terratetto secondario – Abitazione al piano terreno e primo al F. 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3 - Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (pessimo), si indica il valore di stima unitario in €/mq 800,00 ottenendo il valore di stima pari ad **€ 107.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Unità Immobiliari in via di Fagna – Autorimessa al Foglio 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (mediocre), si indica il valore di stima unitario in €/mq 150,00 ottenendo il valore di stima pari ad **€ 9.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Unità Immobiliari in via di Fagna – Autorimessa al Foglio 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (mediocre), si indica il valore di stima unitario in €/mq 150,00 ottenendo il valore di stima pari ad **€ 5.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Terreni agricoli – Rimandando per la descrizione fisica dei terreni oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche, consistenza e destinazione urbanistica al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, nella tabella che segue si indicano i valori unitari ed i corrispondenti valori di stima (arrotondati, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

F.	p.lla	qualità	sup. mq	€/mq	stima
66	12	Seminativo	1.130	4,00	4.500,00

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

66	47	Seminativo	4.580	4,00	18.000,00
66	48	Bosco Alto	370	4,00	1.400,00
66	49	Prato	2.170	4,00	8.700,00
66	50	Pascolo Arborato	1.220	1,30	1.600,00
66	172	Seminativo Arborato	37.803	4,00	150.000,00
66	645	Seminativo Arborato	47.732	4,00	190.000,00
66	681	Bosco Misto	641	2,80	1.800,00
66	683	Seminativo Arborato	5.292	4,00	21.000,00
66	713	Seminativo	4.143	4,00	16.600,00
66	838	Bosco Ceduo	300	1,500	400,00
66	840	Prato Arborato	3.245	4,00	13.000,00
66	46	Bosco Misto	2.230	2,80	6.000,00

10.1 Immobili in Comune di Firenze - Stima a valore di mercato

Appartamento al Foglio 4, p.lla 20, sub. 501, cat. A/2 - Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.2, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (ottimo) nonché della particolare localizzazione (con vista pregevole ma con ubicazione isolata rispetto al centro abitato), si indica il valore di stima unitario in €/mq 2.200,00 ottenendo il valore di stima pari ad **€ 570.000,00** (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

§

Aree Urbane al Foglio 4, p.lla 494, 450, 449, 446, 447, 488 - Rimandando al precedente paragrafo 4.2 per la descrizione fisica delle unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche e consistenza di complessivi mq 499, nonché dei gravami sussistenti, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, si indica il valore di stima unitario in €/mq 800,00 ed applicando l'opportuno coefficiente di omogeneizzazione[12], si ottengono i valori di stima di seguito indicati (arrotondati, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

F.	p.lla	qualità	sup. mq	sup. ragguag	€/mq	stima arr.
4	449	AU	15,00	1,50	800,00	1.200,00

[12] Indicato dallo scrivente pari a 0,10 al fine di omogeneizzare la superficie con il valore a metro quadrato delle abitazioni.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

4	494	AU	64,00	6,40	800,00	5.000,00
4	450	AU	2,00	0,20	800,00	100,00
4	446	AU	338,00	33,80	800,00	27.000,00
4	447	AU	48,00	4,80	800,00	4.000,00
4	488	AU	32,00	3,20	800,00	2.500,00

Magazzino al F. 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2 – tenendo conto che il manufatto non risultava più sussistente al momento del sopralluogo e tenendo conto del costo per la sua regolarizzazione catastale, nonché della modesta superficie di area residua (40 mq), il sottoscritto C.T.U. ritiene di non attribuire uno specifico valore di stima, potendolo ricomprendere nel valore complessivo delle Aree Urbane sopra determinate.

§

Terreni agricoli– Rimandando per la descrizione fisica dei terreni oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche, consistenza e destinazione urbanistica al precedente paragrafo 4.2, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, nella tabella che segue si indicano i valori unitari ed i corrispondenti valori di stima (arrotondato, la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

F.	p.lla	qualità	sup. mq	€/mq	Stima
4	425	Uliveto Vigneto	140	10,00	1.400,00
4	433	Uliveto Vigneto	51	10,00	500,00
4	434	Uliveto Vigneto	14	10,00	140,00
4	439	Uliveto Vigneto	15	10,00	150,00
4	443	Uliveto Vigneto	124	10,00	1.200,00
4	479	Uliveto	4	12,00	50,00
4	489	Uliveto Vigneto	8784	10,00	88.000,00
4	491	Uliveto Vigneto	207	10,00	2.000,00
4	492	Uliveto Vigneto	18	10,00	180,00

Quesito 11 - Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10, considerando l'andamento del mercato immobiliare e la commerciabilità dei beni immobili, tenendo conto dei meccanismi d'asta, il sottoscritto C.T.U. ha applicato le opportune riduzioni del valore di stima espresso, individuando pertanto i valori da porre a base d'asta come di seguito indicato:

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Albergo** al F.65, p.lla 161, sub. 500 e 501 – cat. D/2, viale Kennedy n.c. 45/E del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima ..... € 1.000.000,00

  Riduzione del 20% - Totale a base d'asta ..... € 800.000,00

- **Locali espositivi, uffici, laboratori** al F.65, p.lla 182, sub. 500 – cat. D/1, via Sitrialli n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima..... € 650.000,00

  Riduzione del 30% - Totale a base d'asta ..... € 455.000,00

- **Abitazione** al F.66, p.lla 52, sub. 1 – cat. A/2, via di Fagna n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima ..... € 510.000,00

  Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 433.500,00

- **Magazzino** al F.66, p.lla 52, sub. 6 – cat. C/2, via di Fagna n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima ..... € 32.000,00

  Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 27.200,00

- **Abitazione** al F.66, p.lla 52, sub. 4 – cat. A/3, via di Fagna n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima ..... € 113.000,00

  Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 96.050,00

- **Abitazione** al F.66, p.lla 52, sub. 5 – cat. A/3, via di Fagna n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima ..... € 107.000,00

  Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 90.950,00

- **Autorimessa** al F.66, p.lla 52, sub. 2 – cat. C/6, via di Fagna n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero – valore di stima ..... € 9.000,00

  Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 7.650,00

- **Autorimessa** al F.66, p.lla 52, sub. 3 – cat. C/6, via di

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Fagna n.c. 2 del Comune di Scarperia e San Piero –

valore di stima ..... € 5.000,00

Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 4.250,00

- **Terreni agricoli** in Comune di Scarperia e San Piero -

Riduzione del 30% - Totale a base d'asta

F.	p.lla	qualità	sup. mq	stima	Valore asta
66	12	Seminativo	1.130	4.500,00	**3.150,00**
66	47	Seminativo	4.580	18.000,00	**12.600,00**
66	48	Bosco Alto	370	1.400,00	**980,00**
66	49	Prato	2.170	8.700,00	**6.090,00**
66	50	Pascolo Arborato	1.220	1.600,00	**1.120,00**
66	172	Seminativo Arborato	37.803	150.000,00	**105.000,00**
66	645	Seminativo Arborato	47.732	190.000,00	**133.000,00**
66	681	Bosco Misto	641	1.800,00	**1.260,00**
66	683	Seminativo Arborato	5.292	21.000,00	**14.700,00**
66	713	Seminativo	4.143	16.600,00	**11.620,00**
66	838	Bosco Ceduo	300	400,00	**280,00**
66	840	Prato Arborato	3.245	13.000,00	**9.100,00**
66	46	Bosco Misto	2.230	6.000,00	**4.200,00**

- **Abitazione** al F.4, p.lla 20, sub. 501 – cat. A/2, via di Capornia n.c. 24 del Comune di Firenze – valore di stima..... € 570.000,00

Riduzione del 15% - Totale a base d'asta ..... € 484.500,00

- **Aree Urbane**, via di Capornia n.c. 24 del Comune di Firenze - **Riduzione del 30% - Totale a base d'asta**

F.	p.lla	qualità	sup. mq	sup. ragguag	€/mq	Valore asta
4	449	AU	15,00	1,50	1.000,00	840,00
4	494	AU	64,00	6,40	1.000,00	3.500,00
4	450	AU	2,00	0,20	1.000,00	70,00
4	446	AU	338,00	33,80	1.000,00	18.900,00
4	447	AU	48,00	4,80	1.000,00	2.800,00
4	488	AU	32,00	3,20	1.000,00	1.750,00

- **Terreni agricoli** in Comune di Firenze - **Riduzione del 30% - Totale a base d'asta**

F.	p.lla	qualità	sup. mq	€/mq	Valore asta
4	425	Uliveto Vigneto	140	10,00	980,00
4	433	Uliveto Vigneto	51	10,00	350,00

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

4	434	Uliveto Vigneto	14	10,00	98,00
4	439	Uliveto Vigneto	15	10,00	105,00
4	443	Uliveto Vigneto	124	10,00	840,00
4	479	Uliveto	4	12,00	35,00
4	489	Uliveto Vigneto	8784	10,00	61.600,00
4	491	Uliveto Vigneto	207	10,00	1.400,00
4	492	Uliveto Vigneto	18	10,00	126,00

Quesito 12 - Divisibilità

Espone il sottoscritto C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura può essere diviso in natura per essendo in effetti già costituito da distinte unità immobiliari non legate da rapporti funzionali. La commerciabilità ed appetibilità sul mercato consente quindi un'operazione economicamente vantaggiose in ipotesi di frazionamento del compendio.

Nel successivo paragrafo Quesito 13 il sottoscritto C.T.U. provvederà alla formazione quindi dei distinti lotti di vendita.

Quesito 13 - Riepilogo dei lotti

Lotto n. 1 – Immobili posti in viale Kennnedy n.c. 45/E – Scarperia e San Piero (FI)

- **Albergo** in fabbricato terratetto articolato su due piani fuori terra oltre seminterrato, comprendente 42 camere da letto con bagno privato, zone bar e colazioni, sauna, locali comuni, uffici, locali tecnici, piscina esterna, resede e parcheggio seminterrato, F. 65, part. 161, sub. 500 e 501, cat. D/2, rendita pari ad € 14.904,10; occupato, prezzo a base d'asta:..... € 800.000,00

Totale lotto 1 ..... € 800.000,00

2 – Immobile posto in via G. Sitrialli n.c. 2 – Scarperia e San Piero (FI)

- **Locali espositivi, uffici e magazzino** in fabbricato terratetto articolato su due piani fuori terra oltre seminterrato, comprendente magazzino al piano seminterrato, locali espositivi magazzino e uffici al piano terreno e locali espositivi al piano secondo, F. 65, part.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

182, sub. 500, cat. D/1, rendita € 6.073,07; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 455.000,00

Totale lotto 2 ..... € 455.000,00

3 – Immobili posti in via di Fagna n.c. 2 – Scarperia e San Piero (FI)

- **Terratetto destinato ad abitazione** libero su quattro lati ed articolato su tre piani fuori terra oltre seminterrato destinato a cantina, composto da 13 vani, F. 66, part. 52, sub. 1, cat. A/2, rendita € 657,97; libero, prezzo a base d'asta:..... € 433.500,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 49, qualità Prato, sup. 2.170 mq, redd. dom. € 4,48, redd. agr. 4,48; libero, prezzo a base d'asta:..... € 6.090,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 50, qualità Pascolo Arborato, sup. 1.220 mq, redd. dom. € 0,88, redd. agr. 0,44; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 1.120,00

Totale lotto 3 ..... € 440.710,00

4 – Immobili posti in via di Fagna n.c. 2 – Scarperia e San Piero (FI)

- **Abitazione** in terratetto articolata su due piani fuori terra (terreno e primo) composta da cucina, tre vani, due bagni oltre disimpegni e terrazza al piano primo e cantina al piano terreno, F. 66, p.lla 52, sub. 5, cat. A/3, rendita € 185,92; libera, prezzo a base d'asta: ..... € 90.950,00
- **Magazzino** al piano terreno del medesimo terratetto, F. 66, p.lla 52, sub. 6, cat. C/2, consistenza 170 mq, rendita € 605,80; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 27.200,00

Totale lotto 4 ..... € 118.150,00

5 – Immobili posti in via di Fagna n.c. 2 – Scarperia e San Piero (FI)

- **Abitazione** in terratetto articolata su due piani fuori terra (terreno e primo) composta da cucina, quattro vani, un

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

bagno oltre disimpegni al piano primo e cantina al piano terreno, F. 66, p.lla 52, sub. 4, cat. A/3, rendita € 223,11; libera, prezzo a base d'asta: ..... € 96.050,00

- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 713, qualità Seminativo, sup. 4.143 mq, redd. dom. € 14,98, redd. agr. 13,91; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 11.620,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 840, qualità Prato Arborato, sup. 3.245 mq, redd. dom. € 4,19, redd. agr. 3,18; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 9.100,00
- Foglio 66, p.lla 841, cat. F/2 – **unità collabenti**; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 0,00

Totale lotto 5 ..... € 116.770,00

6 – Immobili posti in via di Fagna n.c. 2 – Scarperia e San Piero (FI)

- **Autorimessa** al piano terreno, F. 66, p.lla 52, sub. 2, cat. C/6, consistenza 56 mq, rendita € 124,36; libera, prezzo a base d'asta: ..... € 7.650,00
- **Autorimessa** al piano terreno, F. 66, p.lla 52, sub. 3, cat. C/6, consistenza 27 mq, rendita € 59,96; libera, prezzo a base d'asta: ..... € 4.250,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 838, qualità Bosco Ceduo, sup. 300 mq, redd. dom. € 0,23, redd. agr. 0,05; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 280,00

Totale lotto 6 ..... € 12.180,00

7 – Immobili posti in Scarperia e San Piero (FI)

- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 681, qualità Bosco Misto, sup. 641 mq, redd. dom. € 0,20, redd. agr. 0,10; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 1.260,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 683, qualità **Seminativo Arborato**, sup. 5.292 mq, redd. dom. € 25,96, redd. agr.

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

16,40; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 14.700,00

Totale lotto 7 ..... € 15.960,00

8 – Immobili posti in Scarperia e San Piero (FI)

- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 12, qualità Seminativo, sup. 1.130 mq, redd. dom. € 4,09, redd. agr. 3,79; libero, prezzo a base d'asta:..... € 3.150,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 46, qualità Bosco Misto, sup. 2.230 mq, redd. dom. € 1,73, redd. agr. 0,35; libero, prezzo a base d'asta:..... € 4.200,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 47, qualità Seminativo, sup. 4.580 mq, redd. dom. € 16,56, redd. agr. 15,37, redd. agr. 16,40; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 12.600,00
- **Terreno agricolo,** F. 66, p.lla 48, qualità Bosco Alto, sup. 370 mq, redd. dom. € 0,32, redd. agr. 0,06; libero, prezzo a base d'asta:..... € 980,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 172, qualità Seminativo Arborato, sup. 37.803 mq, redd. dom. € 185,47, redd. agr. 117,14; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 105.000,00
- **Terreno agricolo**, F. 66, p.lla 645, qualità Seminativo Arborato, sup. 47.732 mq, redd. dom. € 234,19, redd. agr. 147,91; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 133.000,00

Totale lotto 8 ..... € 258.930,00

9 – Immobile posto in via di Capornia n.c. 24 –Firenze

- **Abitazione** in più ampio fabbricato articolata su piano terreno e primo composta 5 ampi vani oltre cucina, tre bagni, guardaroba, lavanderia e ripostiglio, F. 4, p.lla 20, sub. 501, cat. A/2, rendita € 1.643,62; libera, prezzo a base d'asta: ..... € 484.500,00

Totale lotto 9 ..... € 484.500,00

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

10 – Immobili posti in via di Capornia n.c. 24 –Firenze

- **Magazzino** manufatto non più esistente, F. 4, p.lla 438, sub. 1, cat. C/2; libero, prezzo a base d'asta: ..... € 0,00
- **Area urbana,** F. 4, p.lla 446, consistenza 338 mq; libera, prezzo a base d'asta:..... € 18.900,00
- **Area urbana**, F. 4, p.lla 447, consistenza 48 mq; libera, prezzo a base d'asta:..... € 2.800,00
- **Area urbana,** F. 4, p.lla 449, consistenza 15 mq, libera, prezzo a base d'asta:..... € 840,00
- **Area urbana,** F. 4, p.lla 450, consistenza 2 mq; libera, prezzo a base d'asta:..... € 70,00
- **Area urbana**, F. 4, p.lla 494, consistenza 64 mq; libera, prezzo a base d'asta:..... € 3.500,00
- **Area urbana**, F. 4, p.lla 488, consistenza 32 mq; libera, prezzo a base d'asta:..... € 1.750,00

Totale lotto 10 ..... € 27.860,00

11 – Immobili posti in Firenze

- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 425, qualità **Uliveto Vigneto**, sup. 140 mq, redd. dom. € 0,14, redd. agr. 0,11, libero, prezzo a base d'asta: ..... € 980,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 433, qualità Uliveto Vigneto, sup. 51 mq, redd. dom. € 0,05, redd. agr. 0,04, libero, prezzo a base d'asta:..... € 350,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 434, qualità Uliveto Vigneto, sup. 14 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. 0,01, libero, prezzo a base d'asta:..... € 98,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 439, qualità Uliveto Vigneto, sup. 15 mq, redd. dom. € 0,02, redd. agr. 0,01, libero, prezzo a base d'asta:..... € 105,00

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 443, qualità Uliveto Vigneto, sup. 124 mq, redd. dom. € 0,13, redd. agr. 0,10, libero, prezzo a base d'asta:..... € 840,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 479, qualità Uliveto, sup. 4 mq, redd. dom. € 0,01, redd. agr. 0,01, libero, prezzo a base d'asta: ..... € 35,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 489, qualità Uliveto Vigneto, sup. 8.784 mq, redd. dom. € 9,07, redd. agr. 6,80, libero, prezzo a base d'asta:..... € 61.600,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 491, qualità Uliveto Vigneto, sup. 207 mq, redd. dom. € 0,21, redd. agr. 0,16, libero, prezzo a base d'asta:..... € 1.400,00
- **Terreno agricolo**, F. 4, p.lla 492, qualità Uliveto Vigneto, sup. 18 mq, redd. dom. € 0,02, redd. agr. 0,01, libero, prezzo a base d'asta:..... € 126,00

Totale lotto 11 ..... € 65.534,00

§

Quesito 9bis - Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili costituiti da beni strumentali (albergo e laboratorio) è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: € 200,00;
- Imposta Ipotecaria: 3%;
- Imposta Catastale: 1%.

Si riporta altresì che la vendita è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA (10% o 20% - in forza della qualità dell'acquirente).

Per quanto attiene poi alla vendita dei beni immobili non di proprietà della società Mobilfiorente, la stessa è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- Imposta di Registro: 2% (acquisto prima casa) o 9% (acquisto diverso da prima casa);
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili costituiti da terreni agricoli è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 12 o 9%;
- Imposta Ipotecaria: € 50,00 o € 200,00 (in forza della qualità dell'acquirente);
- Imposta Catastale: €50,00 o € 200,00 (in forza della qualità dell'acquirente).

§

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze li, 12 gennaio 2021

in fede
Il CTU Arch. Stefano Bausi

ALLEGATI:

- Allegato 1- Rilievo e Documentazione fotografica
- Allegato 2- Corrispondenza, avvisi di ricevimento delle raccomandate e verbali di sopralluogo
- Allegato 3 – documentazione acquisita:
  - Documentazione catastale
  - Atti di provenienza (dich. Succ. di – dich. Succ. di – Atto Notaio Carraresi del 29.11.2007)
  - Certificati di Destinazione Urbanistica
  - Contratto di locazione Albergo reg. il 29.03.2017
  - Ispezioni ipotecarie
  - Certificati di residenza
- Allegato 4 – Tabelle riepilogative dei lotti

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

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f