Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Gian Carlo Parri
Ingegnere
Empoli - Via F. Busoni,16
Tel/fax 0571.79002

Lorenzo Parri
Geometra
Empoli - Via F. Busoni,16
Tel/fax 0571.79002

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Procedimento esecutivo n. 64/2012 promosso da [redacted] contro il Signor [redacted] + [redacted]
Tale procedura riunisce anche la Esecuzione Immobiliare n. 385/2012 promossa da [redacted] contro i Signori [redacted] e [redacted]
Giudice delle esecuzioni Dott.ssa SCHIARETTI LUCIA.

****

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Parri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 4893/14 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze redige e sottoscrive la presente relazione peritale in ossequio alla disposizione del Giudice della esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto, che, con provvedimento del 18 dicembre 2012, nominava, il sottoscritto, C.T.U. in aggiunta al C.T.U. Dott. Ing. Gian Carlo Parri iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 2372 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e che pertanto risulta anch'egli sottoscrittore della seguente relazione peritale.

In data 18 dicembre 2012 il C.T.U. Geom. Lorenzo Parri ha prestato giuramento per l'affidamento dell'incarico.

In tale data era richiesto al sottoscritto C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti :

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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;*
   - *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);*
   - *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
3. *provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione,*

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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;

4. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
   - *Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.*
   - *Atti di asservimento urbanistici, 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;*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;*
6. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali .*
   Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
7. *Ad indicare il valore dell'immobile nel suo stato attuale indicando:*

   a) il valore di mercato;

   b) il prezzo a base d'asta;
8. *Ad indicare, in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*
   a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
   b) 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;
   c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%;
9. *Ad indicare il regime impositivo della vendita;*
10. *A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d-lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;*
11. *Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.*

La presente relazione deve essere inoltrata secondo le attuali procedure telematiche.

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione ai Debitori e ai Creditori Procedenti; con lettera raccomandata A/R, fissava la data di visita dell'immobile per il giorno di martedì 28 maggio 2013 alle ore 11,00.

A seguito della richiesta dei Debitori il sopraluogo veniva posticipato al giorno di giovedì 6 giugno 2013 alle ore 9,00, di detta variazione veniva data comunicazione, a mezzo fax, ai Creditori Procedenti.

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Il sopraluogo è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del Debitore Signor [redacted] e del sottoscritto C.T.U. Geom. Lorenzo Parri.

Il sopraluogo, a seguito di un infortunio occorso al Signor [redacted] (o [redacted] veniva interrotto dopo la visita al cespite del Comune di Impruneta che nel proseguo verrà definito cespite di Pozzolatico.

Le operazioni peritali, previa comunicazione a mezzo fax ai Creditori Procedenti e per le vie brevi al Debitore Signor [redacted], venivano riprese dal cespite di Borgo San Lorenzo nella data del 3 luglio 2013 dalle ore 12,00 alla presenza del Debitore Signor [redacted] e del sottoscritto C.T.U. Geom. Lorenzo Parri (vedere relativo verbale di visita).

La stesura del presente elaborato peritale, principalmente a causa di problematiche inerenti la regolarità urbanistica del cespite di Via Imprunetana per Pozzolatico già Via di Mezzomonte di cui meglio nel proseguo (vedere cespite di Mezzomonte), è stata successivamente prorogata, pertanto, alla luce del tempo trascorso dal primo sopraluogo, è stato ritenuto necessario eseguire un'ulteriore visita agli immobili di Borgo San Lorenzo anche perché il sottoscritto C.T.U. era stato informato dal Debitore di un sequestro immobiliare, rivelatosi poi effettivamente eseguito, effettuato dalla Guardia Forestale su alcuni immobili ricadenti all'interno della procedura.

Il nuovo sopraluogo agli immobili di Borgo San Lorenzo, concordato per le vie brevi con il Debitore Signor [redacted], è stato effettuato in data 2 gennaio 2014 alla presenza Debitore Signor [redacted] e del sottoscritto CTU Geom. Lorenzo Parri (vedere relativo verbale di visita).

Venivano eseguite indagini e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, divisone Agenzia del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, ai Comuni di Impruneta e Borgo San Lorenzo, Uffici Urbanistica e Uffici Anagrafe.

Dai sopraluoghi effettuati e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendite di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta, è emerso quanto segue circa i quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono:

-A) nella quota dell'interno dell'usufrutto oltre alla quota dell'intero della nuda proprietà di un fabbricato per civile abitazione oltre terreno agricolo circostante, il tutto ubicato in Comune di

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Impruneta, Via Impruentana per Pozzolatico già Via di Mezzomonte e che di seguito verrà nominato **Cespite di Via Mezzomonte;**

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle entrate, divisone Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500,** categoria A/2, classe 4, consistenza di vani catastali 8,5, rendita catastale € 790,18, VIA DI MEZZOMONTE s.n.c. piano T-S1, l'intero fabbricato con la terrazza;

e al catasto Terreni del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 3,** uliveto, cl. 1, mq 2.630, R.D. € 12,22, R.A. € 10,19 porzione di terreno agricolo;
- **foglio di mappa 24 particella 169,** uliveto, cl. 1, mq 12.053, R.D. € 56,02, R.A. € 46,69 altra porzione di terreno agricolo.

I beni risultano intestati per la quota dell'intero dell'usufrutto a [redacted] nato a [redacted] lo [redacted] C.F. [redacted] e per la quota dell'intero della nuda proprietà a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (vedere allegate visure ipotecarie e catastali).

I confini sono: [redacted], Comune di Impruneta, s.s.a.

Esaminata la documentazione in allegato alla procedura ed effettuate le ispezioni ipotecarie, si può affermare:

-che la quota dell'intero della piena proprietà è pervenuta al Debitore Signor [redacted] in forza di Successione in morte del Padre [redacted] del [redacted] con relative Denunce presentate all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo n. 20 Vol. 297 e n. 95 Vol. 299 nonché in forza di Atto di Stralcio Divisionale e Compravendita rogato Notaio [redacted] di Firenze del 24/12/1977 Rep. n. 11846 Fascicolo n. 6063 Registrato a Firenze il 12/01/978 al n. 413 e Trascritto a Firenze il 27/12/1978 al n. 1156 di Registro Particolare, successivamente la quota dell'intero della nuda proprietà sui beni in oggetto è stata ceduta dal Signor [redacted] alla Signora [redacted] che è divenuta proprietaria della quota dell'intero della nuda proprietà in forza di Scrittura Privata autenticata Notaio [redacted] di Firenze del 12 marzo 1999, Rep. n. 147397, Trascritta a Firenze in data 1 aprile 1999 Reg. Gen. n. 9935 Reg. Part. n. 5845.

In riferimento al Pignoramento a favore della [redacted], Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059, inerente la Procedura 64/2012, si precisa:

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

-che detto pignoramento riguarda la sola quota dell'intero dell'Usufrutto del Signor [redacted]

-che nel detto pignoramento viene fatto riferimento, in relazione al presente cespite, a quanto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 24 particelle 3 e 165 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 24 particelle 165 sub 500 e 165;

-che le particelle 165 sub 500 e l'originaria 165 del Catasto Fabbricati nonché la 165 del Catasto Terreni rappresentano il medesimo immobile e cioè il fabbricato per civile abitazione nella sua interezza unitamente alla relativa area di sedime.

Per quanto sopra detto i dati catastali dei beni in oggetto risultano corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore [redacted] Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059 relativo alla Procedura 64/2012 anche se con doppia rappresentazione catastale, a Terreni e a Fabbricati.

Si precisa che il pignoramento non si riferisce alla particella 169 del foglio di mappa 124 del Catasto Terreni del Comune di Impruneta.

In riferimento al Pignoramento a favore di [redacted], Trascritto a Firenze in data 13 giugno 2012 Reg. Gen. n. 17859 Reg. Part. n. 12999, inerente la Procedura 385/2012, si precisa:

-che detto pignoramento riguarda la quota dell'intero dell'Usufrutto del Signor [redacted] e la quota dell'intero della nuda proprietà della Signora [redacted];

-che nel detto pignoramento viene fatto riferimento, in relazione al presente cespite, a quanto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 24 particelle 3 e 164 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 24 particella 165;

-che, a seguito di Variazioni Catastali intercorse fra la stipula del mutuo fondiario ipotecario con oggetto il cespite in causa fra la [redacted] e i Signori [redacted] e [redacted] attualmente quanto pignorato risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 24 dalle particelle 3 e 169 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 24 particella 165 sub 500;

Per quanto sopra detto i dati catastali dei beni in oggetto, pur corrispondendo solo parzialmente a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore di [redacted], Trascritto a Firenze in data 13 giugno 2012 Reg. Gen. n. 17859 Reg. Part. n. 12999 relativo alla Procedura 385/2012 e cioè solo in riferimento alla particella 3 del foglio di mappa 24 del Catasto Terreni del Comune di Impruneta, risultano identificare nella sua interezza, in virtù di una regolare cronologia catastale, quanto pignorato e nello specifico il fabbricato per

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

civile abitazione con la su area di sedime (Catasto Fabbricati P.lla 165 sub 500) e terreni agricoli circostanti (Catasto Terreni P.lle 164 e 3).

Ricapitolando per maggiore chiarezza si precisa che la [redacted] ha pignorato la quota dell'intero dell'usufrutto di [redacted] sul fabbricato per civile abitazione con la sua area di sedime e su di un terreno agricolo staccato dal fabbricato (Catasto Fabbricati P.lla 165 sub 500 e Catasto Terreni P.lla 3); altresì la [redacted], ha pignorato la quota dell'intero dell'usufrutto di [redacted] e la quota dell'intero della nuda proprietà di [redacted] sul fabbricato per civile abitazione con la su area di sedime (Catasto Fabbricati P.lla 165 sub 500) e terreni agricoli circostanti e staccati (Catasto Terreni P.lle 164 e 3).

Per completezza si precisa che la trascrizione del Pignoramento in oggetto fa riferimento alla particella 164 del foglio di mappa 24 del Catasto **Fabbricati** del Comune di Impruneta a differenza di quanto esattamente pignorato e cioè la particella 164 del Catasto **Terreni** del Comune di Impruneta.

Si ritiene di riportare le variazioni catastali intercorse:

Catasto Terreni, Foglio di mappa 24

Particelle originarie 164 e 165 (ente urbano):

con frazionamento e tipo mappale n. 3421 .1/2001 del 19/06/2001 (prot. n. 183410) la particella 164 viene frazionata nelle particelle 169, 168 e 170, quest'ultime due con la stessa variazione vengono soppresse ed accorpate alla particella 165.

Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 24

La particella 165 sub 500 deriva dalla fusione n. 23512 .1/2005 del 28/10/2005 (prot. n. FI0238976) delle particelle 165 sub 1 e 165 sub 2 a sua volta derivate dalla Variazione n. 10409 .1/2001 (prot. n. 252012) per frazionamento della originaria particella 165 con Costituzione della stessa al Catasto Fabbricati n. B00706 .1/1997 del 03/03/1997.

-B) nella quota dell'intero della piena proprietà di un compendio immobiliare comprendente terreni agricoli ed immobili rurali ubicato in Comune di Borgo San Lorenzo, località Montepulico-Falavento e che di seguito verrà nominato **Cespite di Borgo San Lorenzo.**

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle entrate, divisone Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto del Comune di Borgo San Lorenzo, come segue:

Catasto Fabbricati

- **foglio di mappa 136 particella 136,** categoria C/7, classe U, consistenza di mq 137, Rendita Catastale € 141,51, VIA FAENTINA SNC piano: T;

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- **foglio di mappa 136 particella 134,** categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 36, Rendita Catastale € 87,38, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 137,** categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 7, Rendita Catastale € 16,99, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 139, sub 1,** area urbana di mq 360, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 139, sub 2,** categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 22, Rendita Catastale € 53,40, VIA FAENTINA SNC piano: S1;

Catasto Terreni

- **foglio di mappa 129 particella 58,** cast. frutto, cl. 2, mq 7.130, R.D. € 9,21, R.A. € 3,31;
- **foglio di mappa 129 particella 65,** cast. frutto, cl. 2, mq 7.060, R.D. € 9,12, R.A. € 3,28;
- **foglio di mappa 129 particella 66,** bosco ceduo, cl. 1, mq 32.790, R.D. € 50,80, R.A. € 10,16;
- **foglio di mappa 136 particella 21,** seminativo, cl. 5, mq 28.230, R.D. € 21,87, R.A. € 29,16;
- **foglio di mappa 136 particella 22,** bosco alto, cl. 3, mq 8.790, R.D. € 6,36, R.A. € 1,36;
- **foglio di mappa 136 particella 24,** pascolo arb., cl. 2, mq 3.190, R.D. € 1,65, R.A. € 0,66;
- **foglio di mappa 136 particella 25,** pasc. cesp., cl. U, mq 1.600, R.D. € 0,17, R.A. € 0,25;
- **foglio di mappa 136 particella 26,** pasc. cesp., cl. U, mq 3.580, R.D. € 0,37, R.A. € 0,55;
- **foglio di mappa 136 particella 27,** bosco ceduo, cl. 1, mq 17.170, R.D. € 26,60, R.A. € 5,32;
- **foglio di mappa 136 particella 28,** bosco ceduo, cl. 2, mq 21.040, R.D. € 19,56, R.A. € 3,26;
- **foglio di mappa 136 particella 37,** semin. arbor., cl. 5, mq 22.730, R.D. € 17,61, R.A. € 17,61;
- **foglio di mappa 136 particella 40,** prato, cl. 2, mq 1.020, R.D. € 2,37, R.A. € 2,37;
- **foglio di mappa 136 particella 41,** cast. frutto, cl. 2, mq 4.380, R.D. € 5,66, R.A. € 2,04;
- **foglio di mappa 136 particella 45,** pascolo, cl. 1, mq 76.840, R.D. € 55,56, R.A. € 27,78;

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- **foglio di mappa 136 particella 46,** bosco ceduo, cl. 3, mq 19.010, R.D. € 10,80, R.A. € 2,95;
- **foglio di mappa 136 particella 48,** pascolo arb., cl. 2, mq 1.360, R.D. € 0,70, R.A. € 0,28;
- **foglio di mappa 136 particella 49,** seminativo, cl. 5, mq 1.940, R.D. € 1,50, R.A. € 2,00;
- **foglio di mappa 136 particella 50,** pascolo arb., cl. 1, mq 5.190, R.D. € 4,02, R.A. € 1,88;
- **foglio di mappa 136 particella 51,** bosco ceduo, cl. 2, mq 66.020, R.D. € 61,37, R.A. € 10,23;
- **foglio di mappa 136 particella 57,** seminativo, cl. 5, mq 31.980, R.D. € 24,77, R.A. € 33,03;
- **foglio di mappa 136 particella 58,** pascolo, cl. 2, mq 10.720, R.D. € 4,98, R.A. € 2,21;
- **foglio di mappa 136 particella 83,** seminativo, cl. 5, mq 18.250, R.D. € 14,14, R.A. € 18,85;
- **foglio di mappa 136 particella 84,** bosco ceduo, cl. 1, mq 29.610, R.D. € 45,88, R.A. € 9,18;
- **foglio di mappa 136 particella 135,** pasc. cespug., cl. U, mq 10.583, R.D. € 1,09, R.A. € 1,64;
- **foglio di mappa 136 particella 138,** seminativo, cl. 4, mq 55.797, R.D. € 100,86, R.A. € 100,86.

I beni risultano intestati per la quota dell'intero della piena proprietà al Signor [redacted] nato a [redacted] lo [redacted] C.F. [redacted] (vedere allegate visure ipotecarie e catastali).

I confini sono: [redacted] con sede in [redacted], Strada Vicinale del Sorbo, s.s.a.

Esaminata la documentazione in allegato alla procedura ed effettuate le ispezioni ipotecarie, si può affermare che la quota dell'intero della piena proprietà sia pervenuta al Debitore [redacted] unitamente a maggior consistenza, in forza di Successione in morte del Padre [redacted] del 08/11/1973 con relative Denunce presentate all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo n. 20 Vol. 297 e n. 95 Vol. 299 nonché in forza di Atto di Stralcio Divisionale e Compravendita rogato Notaio [redacted] di Firenze del 24/12/1977 Rep. n. 11846 Fascicolo n. 6063 Registrato a Firenze il 12/01/978 al n. 413 e Trascritto a Firenze il 27/12/1978 al n. 1156 di Registro Particolare ed infine in forza di successivo Atto di liquidazione e cessione dell'usufrutto rogato Notaio [redacted] di Firenze del 11/06/1979 Rep. 13778 Facs. 6859 Registrato a Firenze il 28/06/1979

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

al n. 6813 e Trascritto a Firenze il 12/07/1979 al n. 9972 di Registro Particolare, Atto con il quale il Signor [redacted] rilevava la quota di 1/3 dell'usufrutto dalla madre Signora [redacted]

I dati catastali dell'immobile in oggetto, per variazioni catastali intercorse fra la data del pignoramento e l'attualità, non risultano completamente corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore di [redacted] Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059 relativo alla Procedura 64/2012 ma risultano identificare nella sua interezza, in virtù di una regolare cronologia catastale, quanto pignorato al Debitore Signor [redacted]

Per completezza si precisa infatti che:

-la particella 23 del foglio di mappa 136, originariamente pignorata, è stata, con Tipo mappale del 24/04/2013 n. 129611 .1/2013 in atti dal 24/04/2013 (prot. FI0129611), soppressa dando origine, al catasto fabbricati alla particella 134 del foglio di mappa 136 e, al Catasto terreni, alla particella 135 del foglio di mappa 136;

-la particella 47 del foglio di mappa 136, originariamente pignorata, è stata, con Tipo mappale del 24/04/2013 n. 129611 .1/2013 in atti dal 24/04/2013 (prot. FI0129611), soppressa dando origine, al catasto fabbricati alle particelle 136 e 137 del foglio di mappa 136 e, al Catasto terreni, alla particella 138 del foglio di mappa 136;

-la particella 38 del foglio di mappa 136, originariamente pignorata, è stata, con Tipo mappale del 24/04/2013 n. 129611 .1/2013 in atti dal 24/04/2013 (prot. FI0129611), portata al catasto fabbricati e fusa con la particella 39 del foglio di mappa 136 non inclusa nel pignoramento, successivamente con tipo mappale del 11/07/2013 n. 192752 .1/2013 in atti dal 11/07/2013 (prot. FI0192752) è stata costituita la particella 139 (porzione della originaria particella 39 e corrispondente alla originaria particella 38 pignorata). Con costituzione del 23/07/2013 n. 1770 .1/2013 in atti dal 23/07/2013 (prot. FI0200991) la particella 139 è stata rappresentata al catasto fabbricati e suddivisa nei subalterni 1 e 2, dei quali il sub 1, area urbana di mq 360, rappresenta l'originaria particella 38 del foglio di mappa 136 del catasto terreni.

Per completezza si precisa che nella proiezione sotterranea della particella 139 sub 1 è presente porzione di una cisterna, che trova rappresentazione nella particella 139 sub 2.

Lo scrivente ritiene di sottolineare che la particella 39 non è inclusa nel pignoramento mentre lo sono la 139 sub 1 e la 139 sub 2.

-C) nella quota dell'intero della piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Comune di Impruneta, fra la Strada Provinciale per Pozzolatico e la Via di Mezzomonte e che di seguito verrà nominato **Cespite di Pozzolatico;**

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle entrate, divisone Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 7 particella 140 subalterno 8,** categoria A/4, classe 3, consistenza di vani catastali 4, rendita catastale € 320,20, VIA DI MEZZOMONTE piano: T-1.

I beni risultano intestati per la quota dell'intero della piena proprietà al Signor [redacted] nato a [redacted] lo [redacted] C.F. [redacted] (vedere allegate visure catastali).

Alla luce del sopraluogo effettuato, al momento del quale il Debitore dichiarava di non possedere più alcun immobile posto nell'ipotetica ubicazione indicata dalla visura del bene pignorato ed effettuate le ispezioni ipotecarie nonché esaminata la documentazione in allegato alla procedura si può, con ragionevole certezza, ipotizzare che il suddetto immobile non identifichi nessuna proprietà da riferirsi al Debitore.

Tale circostanza risulta avvalorata dal fatto che, avendo analizzato tutte le trascrizioni a favore del Debitore rilevabili presso la Conservatoria di Firenze (Ora Agenzia delle Entrare, divisione servizi di pubblicità immobiliare) competente per quanto riguarda gli immobili siti in Impruneta, lo scrivente, pur rintracciando l'unico immobile ipoteticamente corrispondente a quello in oggetto ne ha anche potuto constatare la regolare alienazione da parte del Debitore nell'anno 1998.

Al fine di meglio comprendere quanto sopra evidenziato risulta necessario ripercorrere la storia ipocatastale dell'immobile.

Il Debitore riceve l'unico immobile, che dalle descrizioni presenti negli atti risulta assimilabile a quello pignorato, in forza di Successione in morte del padre [redacted] del 08/11/1973 con relative Denunce presentate al Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo n. 20 Vol. 297 e n. 95 Vol. 299 nonché in forza di Atto di Stralcio Divisionale e Compravendita rogato Notaio [redacted] di Firenze del 24/12/1977 Rep. n. 11846 Fascicolo n. 6063 Registrato a Firenze il 12/01/978 al n. 413 e Trascritto a Firenze il 27/12/1978 al n. 1156 di Registro Particolare e successiva Denuncia ad Integrazione n. 8 Vol. 319 del 27/11/1982 Trascritta a Firenze il 25/06/1983 Reg. Gen. 13747 Reg. Part. n. 9801.

L'immobile viene descritto nell'Atto di Stralcio Divisionale come "piccolo fabbricato e resede in località Mezzomonte, interno alle strade vicinali Vecchia di Mezzomonte e strada Comunale di Pozzolatico, distinto al N.C.E.U. del Comune di Impruneta nel F° 7 dalla particella 154, attualmente erroneamente in conto alla ditta [redacted] in [redacted] a pag. 1074.

Il tutto con corrispondenza al N.C.T. nel F° 7 alle particelle 140 in parte e 160, censite come Enti Urbani."

Nell'allegato "C" del sopracitato atto è presente una rappresentazione grafica della situazione consistente negli stralci degli estratti di mappa al catasto terreni e al catasto urbano dove si vede come le due rappresentazioni identifichino lo stesso bene, infatti all'epoca le due mappe non

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

coincidevano e venivano aggiornate in modo indipendente dando origine, talvolta, ad una doppia rappresentazione dello stesso immobile, analogamente quindi al presente caso di specie.

Per completezza si precisa che la descrizione catastale di cui sopra è la stessa che viene riportata, unitamente ad ulteriori elementi descrittivi dell'immobile, nella nota di Trascrizione alla Denuncia di Successione ad Integrazione n. 8 Vol. 319 del 27/11/1982 Trascritta a Firenze il 25/06/1983 Reg. Gen. 13747 Reg. Part. n. 9801 ed anche nella Vendita per Scrittura Privata Autenticata Notaio [redacted] di [redacted] del 3 dicembre 1976 Rep. n. 5136 e Trascritto a Firenze al n. 1655/77 di Registro Particolare.

Analizzando la visura storica dell'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 7 particella 140 sub 8 si rileva come il detto censimento trovi la sua origine nella particella 140 sub 8 con unita la particella 154 fin dall'impianto (infatti è presente anche la sbagliata intestazione a [redacted] presumibilmente dovuta ad un errore di registrazione dell'ufficio nell'anno 1957) e che successivamente con il Frazionamento n. D00271 .1/1998 del 11/03/1998 si riduca alla sola particella 140 sub 8.

Contemporaneamente con il suddetto Frazionamento n. D00271 .1/1998 del 11/03/1998 veniva costituita la particella 311 che, come si può evincere dal confronto fra l'attuale estratto di mappa e quanto riportato nell'allegato "C" dell'Atto a Stralcio divisionale, identifica l'immobile in oggetto caduto in successione, assegnato al Debitore Signor [redacted] e da questi alienato con Atto di Compravendita rogato Notaio [redacted] di [redacted] del 25/05/1998, Rep. n. 37643 Fascicolo 16829 Trascritto a Firenze lo 01/06/1998 Reg. Genn. 14699 Reg. Part. n. 9839.

Si precisa che la rappresentazione grafica associata alla particella 140 sub 8 del Foglio di mappa 7 rappresenta altra unità immobiliare che lo scrivente non è riuscito materialmente a rintracciare, presumibilmente perché rappresenta una consistenza non più esistente in quella conformazione.

Per quanto sopra detto i dati catastali dell'immobile in oggetto risultano corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore [redacted] Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059 relativo alla Procedura 64/2012 ma presumibilmente non identificano nessun immobile attualmente di proprietà del Debitore Signor [redacted]

Si precisa che su detto bene insiste un precedente pignoramento per la quota dell'intero della piena proprietà:

Trascrizione contro del **08 febbraio 2010**, Registro Generale **n. 4564,** Registro Particolare **n. 2783,** eseguita a Firenze.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 17216/2009 del 31 dicembre 2009 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

Cespite di Via Mezzomonte

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato articolato ai piani terreno e seminterrato collegati da scala interna e composto da un appartamento per civile abitazione al piano terreno e da un locale autorimessa al piano seminterrato oltre pertinenze coperte e scoperte e terreni agricoli circostanti, il tutto ubicato in Comune di Impruneta, località Mezzomonte, Via Imprunetana per Pozzolatico s.n.c. già Via di Mezzomonte.

L'immobile si raggiunge volgendo sulla sinistra dopo aver percorso circa duecento metri della Via Imprunetana per Pozzolatico imboccando quest'ultima dall'incrocio fra la Strada Provinciale per Pozzolatico e la Via di Mezzomonte.

Al fabbricato, posto sulla costa di una collina, si accede dal terreno incolto agricolo circostante che fronteggia la strada.

L'immobile, a causa di consistenti abusi edilizi, di cui meglio nel proseguo, attualmente è composto, al piano terreno da cui si accede, da salone, sala da pranzo oltre cucinotto, accessori e ampia terrazza e, al piano seminterrato collegato da scala interna, da due camere oltre locale cantina, tre bagni, locale guardaroba e accessori.

Valida è la soluzione planimetrica con divisione fra la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano seminterrato.

Si precisa che, data l'orografia del terreno su cui insiste l'immobile unitamente a lavori di sbancamento, il piano seminterrato risulta, sul lato a valle, completamente fuori terra.

Signorile è il livello di finitura con pavimenti di marmo al piano terreno e di cotto al piano seminterrato, rivestimenti di ceramica, infissi di legno con doppi vetri, caminetto, solai con travi e mezzane a vista al piano terreno.

Complessivamente trattasi di un piacevole villino, assai panoramico sulla campagna sottostante, caratterizzato da piacevoli soluzioni architettoniche, con struttura di c.a., facciate intonacate e tinteggiate, copertura a tetto con manto di laterizio e si presenta in un buono stato di manutenzione anche se, essendo evidentemente in disuso da qualche tempo, presenta alcuni segni di trascuratezza e nello specifico vasti fenomeni di umidità con fenomeni di infiorescenza e distacco al piano seminterrato.

La zona di ubicazione, da considerarsi di particolare pregio, è collinare, immersa nel verde della campagna toscana, facilmente raggiungibile.

Il fabbricato è corredato da impianti, elettrico, idraulico e termico, autonomo, ma in quanto risalenti ad epoca antecedente l'entrata in vigore delle attuali normative, non conformi alle stesse.

Si precisa, come già accennato, che l'immobile presenta notevoli difformità consistenti principalmente, nella modifica di destinazione e ampliamento del piano seminterrato, nello spostamento del terreno laterale con contemporanea costituzione di due corpi in aggetto per

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

consentire di rendere la facciata del piano seminterrato completamente fuori terra, nella modifica di prospetto con la realizzazione di due aperture supplementari al piano seminterrato e nella realizzazione di una tettoia a pianta rettangolare, di circa 160 mq, con struttura di tubi innocenti e copertura di lamiera, posta poco più a valle ed insistente sul terreno oggetto di pignoramento da parte del [redacted]

Superficie:

Si precisa che le consistenza sono state rilevate facendo riferimento alle destinazioni e dimensioni regolarmente assentite sotto il profilo urbanistico.

A) Superficie piano terreno	mq	62 circa
B) Superficie autorimessa e locali seminterrati	mq	110 circa
C) Superficie terrazza	mq	55 circa

Coefficienti di ragguaglio:

A) 100%; B) 50%; C) 25%.

SUPERFICIE COMMERCIALE CESPITE DI VIA IMPRUNETANA =

62 + 110 x 50% + 55 x 25% = mq 130,75

Superficie catastale terreni agricoli

Foglio di mappa 24 P.lla 169	mq	12.053 circa
Foglio di mappa 24 P.lla 3	mq	2.630 circa

Cespite di Borgo San Lorenzo

Trattasi di un vasto ed eterogeneo appezzamento di terreno agricolo ad andamento collinare con sovrastanti fabbricati rurali e invaso artificiale per raccolta acqua meteorica, ubicato in Comune di Borgo San Lorenzo, località Montepulico-Falavento, raggiungibile dalla Via Faentina.

Il terreno, facente parte di un assai ameno contesto naturale, si presenta per la maggior parte boschivo o con coltura a seminativo e pur essendo stato oggetto di un programma di miglioramento agricolo ed ambientale, di cui meglio nel proseguo, alla vista non risulta essere in condizioni di produttività.

I terreni agricoli, da sopraluogo effettuato, non risultano compresi all'interno di un efficiente ciclo produttivo agricolo; sono però da notare, in senso positivo, la presenza dell'invaso artificiale e il fatto che l'appezzamento risulta facilmente raggiungibile.

I fabbricati sovrastanti i terreni agricoli consistono in una tettoia a pianta rettangolare con struttura di tubi innocenti e come copertura un vero e proprio tetto con manto di laterizio, in una "burraia",

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

poco più di un relitto rurale nonché in un "casotto" di legno da caccia, ancorato a terra, provvisto di bagno e impianto elettrico ad uso dei cacciatori.
Sia la tettoia e sia il "casotto" da caccia risultano abusivi come meglio specificato al punto 6) della presente relazione.

Superficie terreni:

La superficie dei terni agricoli è suddivisa in base alle destinazioni colturali

Castagneto da frutto	mq 18.670	= Ha	1,8670
Bosco ceduo	mq 185.640	= Ha	18,5640
Bosco alto	mq 8.790	= Ha	0,8790
Seminativo	mq 136.197	= Ha	13,6197
Seminativo arborato	mq 22.730	= Ha	2,2730
Pascolo	mq 87.560	= Ha	8,7560
Pascolo cespuglioso	mq 15.763	= Ha	1,5763
Pascolo arborato	mq 9.740	= Ha	0,9740
Prato	mq 1.020	= Ha	0,1020
Area urbana	mq 360	= Ha	0,0360

Totale superficie catastale terreni e area urbana mq 486.370 = Ha 48,6370

Superficie fabbricati:

Si precisa che le consistenza considerate fanno riferimento esclusivamente alle destinazioni e dimensioni regolarmente assentite sotto il profilo urbanistico.
A) Superficie "burraia" mq 7 circa

La superficie della "burraia", come già specificato, poco più di un relitto edilizio, non viene conteggiata ai fini commerciali così come la tettoia ed il "casotto" da caccia non urbanisticamente regolari, inoltre, in quanto non incidente sulla valutazione, non viene considerata nella stessa neanche l'area di sedime dei due fabbricati abusivi.

3) STATO DI POSSESSO

Cespite di Via Mezzomonte

L'immobile risulta libero e dalla documentazione raccolta non risulta che nessuno dei due Debitori Signori [redacted] e [redacted] vi abbia la residenza (vedere gli allegati Certificati contestuale di Famiglia, Residenza e Cittadinanza e Certificato di residenza storico per emigrati).

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Cespite di Borgo San Lorenzo

I terreni agricoli, da sopraluogo effettuato, non risultano compresi all'interno di un efficiente ciclo produttivo agricolo e quindi non si può dire che siano "occupati" , questi e anche i fabbricati infatti risultano per lo più in uso all'esecutato.

Il "casotto" da caccia abusivo, per il quale è iniziato un procedimento per illecito edilizio, è per lo più utilizzato dai cacciatori senza alcun titolo se non il permesso verbale dell'esecutato.

4) FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Cespite di Via Mezzomonte

Non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente fatto salvo l'onere del ripristino in relazione alle opere abusive segnalate nella presente relazione al successivo punto 6).

Cespite di Borgo San Lorenzo

Non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente fatto salvo l'onere del ripristino in relazione alle opere abusive segnalate nella presente relazione al successivo punto 6).

Non sono stati rilevati atti di affitto.

Si precisa che i terreni in causa risultano compresi in un programma di miglioramento agricolo ambientale di durata decennale con relativo atto unilaterale d'obbligo.

Tale piano, non avendo avuto seguito nei termini previsti, come meglio specificato di seguito, risulta in ipotesi decaduto così come l'atto unilaterale d'obbligo.

Inoltre, non essendo stati eseguiti i miglioramenti previsti nel piano ma non essendo state invero neanche eseguite le opere edilizie previste (fatto salvo quanto eseguito in abuso e meglio specificato al già citato punto 6), resta valido l'impianto sanzionatorio da parte del Comune, come previsto dal punto 3 dell'Atto Unilaterale d'obbligo, anche se si può ipotizzare che non ci sia stato incremento di valore.

5) FORMALITA' A CARICO DELLA PROCEDURA

Cespite di Via Mezzomonte

1) **Trascrizione contro** del **18 ottobre 1999**, Registro Generale **n. 35683,** Registro Particolare **n. 21465,** eseguita a Firenze.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - relativo a scrittura privata autenticata Notaio [redacted] di Firenze Rep. 32589 del 13 ottobre 1999 a favore del [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà, in riferimento ai seguenti immobili:

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**

2) **Iscrizione contro** del **9 ottobre 2000**, Registro Generale **n. 34696**, Registro Particolare **n. 7802**, eseguita a Firenze;

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [redacted] con Sede in [redacted] e contro i Signori, [redacted] per la quota dell'intero dell'usufrutto e [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota dell'intera nuda proprietà in riferimento ai seguenti immobili:

- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto terreni;**
- **foglio di mappa 24 particella 164, catasto terreni.**

3) **Iscrizione contro** del **23 dicembre 2010**, Registro Generale **n. 44964**, Registro Particolare **n. 9384**, eseguita a Firenze;

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio n. 17420/2010 del 23 dicembre 2010 a favore di [redacted]. e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero dell'usufrutto in riferimento ai seguenti immobili:

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto terreni;**
- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto terreni;**

4) **Trascrizione contro** del **29 febbraio 2012**, Registro Generale **n. 6951,** Registro Particolare **n. 5059,** eseguita a Firenze.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 804/2012 del 18 gennaio 2012 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero dell'usufrutto in riferimento ai seguenti immobili:

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto terreni;**
- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto terreni.**

5) **Trascrizione contro** del **13 giugno 2012**, Registro Generale **n. 17859,** Registro Particolare **n. 12999,** eseguita a Firenze.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 5928/2012 del 14 maggio 2012 a favore di [redacted] con Sede in [redacted] e contro i Signori, [redacted] per la quota

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

dell'intero dell'usufrutto e [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota dell'intera nuda proprietà in riferimento ai seguenti immobili:

- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto terreni;**
- **foglio di mappa 24 particella 164, catasto fabbricati.**

6) **Atto di Intervento** depositato presso il Tribunale di Firenze in data **12 maggio 2013** da [redacted] con sede in [redacted] P. [redacted] (come da elenco eventi PCT).

Cespite di Borgo San Lorenzo

1) **Trascrizione contro** del **23 aprile 2003**, Registro Generale **n. 16005,** Registro Particolare **n. 10376,** eseguita a Firenze.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - relativo a scrittura privata autenticata Notaio [redacted] di Firenze Rep. 35462 del 8 aprile 2003 a favore del [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

2) **Iscrizione contro** del **23 dicembre 2010**, Registro Generale **n. 44964,** Registro Particolare **n. 9384,** eseguita a Firenze.

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio n. 17420/2010 del 23 dicembre 2010 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

3) **Trascrizione contro** del **29 febbraio 2012**, Registro Generale **n. 6951,** Registro Particolare **n. 5059,** eseguita a Firenze.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 804/2012 del 18 gennaio 2012 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

4) **Atto di Intervento** depositato presso il Tribunale di Firenze in data **12 maggio 2013** da [redacted] con sede in [redacted] P. IVA [redacted] (come da elenco eventi PCT).

Cespite di Pozzolatico

Per completezza si riportano anche le formalità a carico del cespite in oggetto.

1) **Trascrizione contro** del **08 febbraio 2010**, Registro Generale **n. 4564,** Registro Particolare **n. 2783,** eseguita a Firenze.

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 17216/2009 del 31 dicembre 2009 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

2) **Iscrizione contro** del **23 dicembre 2010**, Registro Generale **n. 44964,** Registro Particolare **n. 9384,** eseguita a Firenze.
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio n. 17420/2010 del 23 dicembre 2010 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

3) **Trascrizione contro** del **29 febbraio 2012**, Registro Generale **n. 6951,** Registro Particolare **n. 5059,** eseguita a Firenze.
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 804/2012 del 18 gennaio 2012 a favore di [redacted] e contro il Signor [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

4) **Atto di Intervento** depositato presso il Tribunale di Firenze in data **12 maggio 2013** da [redacted] con sede in [redacted] P. IVA [redacted] (come da elenco eventi PCT).

6) REGOLARITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Cespite di Via Mezzomonte

Secondo lo strumento Urbanistico vigente – Piano Strutturale – con Regolamento Urbanistico approvato nel 2012, il cespite in oggetto ricade all'interno del "Territorio Rurale – Sistema Funzionale Rurale – Sub Sistema di Mezzomonte", art. 39 comma 2 del Regolamento Urbanistico con gradi di intervento ammessi R3 art. 11 Regolamento Urbanistico.
Il Compendio immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici:
-C.E. in Sanatoria n. 5634 rilasciata in data 20/04/1998 al Signor [redacted], per realizzazione di magazzino urbano, in evasione della Istanza di Concessione a Sanatoria prot. n. 5251 del 28/02/1995 presentata ai sensi della L. 724/94;
-C.E. n. 5634/A/1999 rilasciata in data 17/02/1999 al Signor [redacted], per opere di Ristrutturazione e Cambio di Destinazione con Variante in corso d'opera del 02/03/2001;
-C.E. n. 5634/B/1999 rilasciata in data 16/11/1999 al Signor [redacted] per realizzazione di garage interrato ai sensi della L.122/89 con relativo atto unilaterale d'obbligo rogato Notaio [redacted] di [redacted] del 13/10/1999 registrato il 19/10/1999 e Trascritto a Firenze il 18/10/1999 R.G. n. 35683 P. Part. n. 21465 (Tale Atto viene stipulato dal solo [redacted]

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

[redacted] anche per i suoi aventi causa in data successiva alla cessione dell'usufrutto a [redacted];

-C.E. n. 6862/1999 rilasciata in data 04/08/1999 al Signor [redacted] e da questi ritirata in data 08/11/1999, per realizzazione di piscina ad uso privato, successivamente non è stato dato seguito ai lavori e la Concessione è decaduta per scadenza dei termini temporali ed inoltre non è stata rilasciata la proroga;

-D.I.A. prot. n. 4049 del 29/02/2000 Pratica n. 31/2000 presentata da [redacted] per realizzazione di cantina interrata sotto il profilo dell'abitazione;

-D.I.A. prot. n. 19292 del 22/09/2000 Pratica n. 181/2000 presentata da [redacted] per modifica di prospetto;

-C.E. in Sanatoria n. 308/03 rilasciata in data 10/07/2003 al Signor [redacted], per realizzazione di due muri a retta e riqualificazione ambientale, in evasione della Istanza di Concessione a Sanatoria prot. n. 5276 del 11/03/2002 presentata ai sensi dell'art. 13 L. 47/85.

A seguito di sopraluoghi effettuati dalla Polizia Municipale in data 14/04/2003, 16/02/2004, 23/02/2004 e 16/03/2005 venivano riscontrati degli abusi edilizi consistenti in, ampliamento e cambio d'uso a fini abitativi del piano seminterrato, modifiche interne ed ampliamento al piano terra a fini abitativi, modifiche alle sistemazioni esterne nonché la presenza dei due corpi laterali in aggetto di altezza (lato valle) pari a circa ml. 2,70 e venivano emesse Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 20 del 19/02/2004 e successiva Ordinanza di ripristino n. 58 del 12/05/2004.

-In data 10/12/2004 prot. n. 30600 il Signor [redacted] presentava Istanza di Permesso a Costruire a Sanatoria ai sensi della L. 326/03 e della L.R. 53/04, ampliamento e cambio d'uso a fini abitativi del piano seminterrato, modifiche interne ed ampliamento al piano terra a fini abitativi, modifiche alle sistemazioni esterne, a cui faceva seguito il relativo diniego da parte del Comune n. 0456/08 del 10/10/2008. Contro tale diniego il Signor [redacted] presentava ricorso al TAR.

-In data 10/12/2004 prot. n. 30602 il Signor [redacted] presentava Istanza di Permesso a Costruire a Sanatoria ai sensi della L. 326/03 e della L.R. 53/04, per opere esterne per realizzazione di platea in cemento armato, muri a retta e struttura metallica a cui faceva seguito il relativo diniego da parte del Comune n. 0457/08 del 10/10/2008. Contro tale diniego il Signor [redacted] presentava ricorso al TAR.

-In data 01/10/2002 il Signor [redacted] presentava Istanza per Sanatoria Edilizia ex art. 12 L. 47/85 per incremento di volume, Busta n. 506/2002 a cui faceva seguito il relativo

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

diniego da parte del Comune n. 0467/08 del 20/10/2008. Contro tale diniego il Signor [redacted] presentava ricorso al TAR.

-D.I.A. prot. n. 4421 del 18/02/2005 Pratica n. 59/2005 presentata da [redacted] per opere di manutenzione straordinaria successivamente sospesa dal Comune di Impruneta con prot. n. 6298 del 10/03/2005 in quanto non risultavano definiti i condoni di cui ai protocolli n. 30600 del 10/12/2004 e n. 30602 del 10/12/2004.

A seguito degli abusi sopra menzionati e per la costruzione di un tettoia abusiva staccata dal fabbricato di dimensioni 11,80 e 14,20 oltre al procedimento amministrativo è iniziato anche un procedimento penale che, in estrema sintesi, si è concluso con l'ordinanza di demolizione irrevocabile e ripristino dei luoghi, con l'assoluzione del Signor [redacted] e della condanna della ditte corree facendo decadere per quest'ultime, però, l'obbligo della demolizione e del ripristino in quanto altrimenti si sarebbe andati a condannare il [redacted] già assolto nel merito (vedere sentenza Corte di Appello di Firenze Camera di Consiglio Penale allegata).

Alla luce di quanto sopra l'obbligo del ripristino andrà a ricadere sull'aggiudicatario dell'immobile.

Si precisa che lo stato dei luoghi da ripristinare è quello di cui alla C.E. in Sanatoria n. 308/03, per quanto riguarda gli esterni e quello di cui alla Variante in corso d'opera del 02/03/2001 alla C.E. n. 5634/A/1999 comprendente anche la rappresentazione del locale autorimessa, in riferimento agli interni e quindi con il ripristino delle dimensioni volumetriche e delle destinazioni, la demolizione della tettoia, e la rimozione dei corpi in aggetto e comunque come meglio schematizzato nel Verbale di Accertamento della Polizia Municipale (vedere allegato verbale nella regolarità urbanistica del cespite di Mezzomonte).

I lavori, oltre a comportare presumibilmente notevoli opere di consolidamento del terreno, dovranno prevedere nello specifico, oltre a quanto sopra, anche l'interramento del locale cantina al piano seminterrato (così come individuato nella planimetria catastale), nonché il rialzamento del solaio di calpestino del piano seminterrato fino a riportare l'altezza interna libera agli assentiti ml. 2,40.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pur risultando pressoché conforme allo stato dei luoghi non rispecchia quanto regolarmente assentito sotto il profilo urbanistico.

Cespite di Borgo San Lorenzo

Lo Strumento Urbanistico Vigente e le Norme Tecniche di Attuazione alla data del 19/08/2013 disciplinano gli immobili compresi nel cespite in oggetto come meglio specificato nel CDU allegato.

Il Compendio immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici:

-A.E. n. 24/2000 rilasciata in data 05/04/2000 al Signor [redacted] per manutenzione straordinaria strade vicinali e allargamento mulattiera in pista forestale permanente;

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

-A.E. a Sanatoria n. 01/010 rilasciata in data 09/03/2001 al Signor [redacted], per sanatoria per realizzazione di invaso artificiale acqua meteorica su terreno agricolo;

-A.E. a Sanatoria n. 03/003 rilasciata in data 20/01/2003 al Signor [redacted], per sanatoria per realizzazione di sbancamento e formazione di gradoni in terra;

-A.E. a Sanatoria n. 03/004 rilasciata in data 20/01/2003 al Signor [redacted] per sanatoria opere di sbancamento – realizzazione di un piazzale in terra;

Successivamente a seguito di sopraluogo effettuato in data 02/05/2002 è stata fatta al Comune da parte del Corpo Forestale dello Stato una richiesta di verifica della regolarità dei lavori eseguiti dal Signor [redacted]

Il Corpo Forestale dello stato con prot. 19303 del 03/10/2002 riteneva di archiviare prendendo atto che il Comune risultava già informato di tale situazione a seguito della Comunicazione del 13/02/2002 in cui il Corsini spiegava che i lavori effettuati all'invaso erano da ritenersi di manutenzione.

-Comunicazione prot. 20401 del 16/10/2002, per installazione di manufatto precario (box cavalli) in località Montepulico-Falavento;

-Il compendio immobiliare risulta oggetto di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla Del. G.M. n. 23 del 13/03/2003 e successiva stipula del relativo Atto unilaterale d'obbligo con scrittura privata autenticata Notaio [redacted] di [redacted] Rep. 35462 del 8 aprile 2003 Trascritto a Firenze il 23 aprile 2003, Registro Generale n. 16005, Registro Particolare n. 10376.

A tale PMAA, che prevedeva la realizzazione di un annesso agricolo ad uso box cavalli oltre locali accessori e di servizio per complessivi mq 360, un annesso agricolo ad uso magazzino-rimessa di mq 400 circa, non è stato dato seguito ed in data 04/04/2013 è stata inviata dal Signor [redacted] richiesta di proroga decennale pervenuta in Comune in data 05/04/2013.

Il Comune con prot. n. 6455 del 19/04/2013 si esprimeva in merito a tale istanza, richiedendo una relazione asseverata sullo stato di esecuzione delle opere e ricordando che la proroga poteva solo essere concessa per il completamento delle opere stesse.

Da colloqui con l'ufficio tecnico è presumibile che i lavori non essendo iniziati non vedranno la concessione della proroga e che il PMAA sia da considerarsi decaduto.

Si precisa inoltre che non essendo stati eseguiti i miglioramenti previsti nel piano ma non essendo state invero neanche eseguite le opere edilizie previste, resta valido l'impianto sanzionatorio da parte del Comune, come previsto dal punto 3 dell'Atto unilaterale d'obbligo, anche se si può ipotizzare che non ci sia stato incremento di valore.

Sul compendio immobiliare in oggetto sono presenti alcuni abusi edilizi e precisamente:

-La particella 134 del foglio di mappa 136 del Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo consiste in un manufatto di legno ancorato ad una platea di calcestruzzo di ml 7,80 x ml 4,90, dotato di impianti elettrico ed idraulico nonché di servizio con relativi scarichi e di una altezza di

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

ml. 2,90 in gronda e ml 3,35 al colmo, tale manufatto risulta essere realizzato abusivamente e, a seguito del Verbale del Corpo Forestale dello stato prot. n. 1225 del 28/10/2013, ha avuto inizio una procedura per illecito edilizio rubricata al Comune di Borgo San Lorenzo al prot. 1225 Pos. 08/01/01 del 28/10/2013 e alla Procura Penale di Firenze al n. 15342/13 R.G.N.R.;

-La tettoia di tubi innocenti e copertura con struttura a falde e manto di laterizio, rappresentata dalla particella 136 del foglio di mappa 136, risulta realizzata in assenza di regolare permesso autorizzativo.

Si precisa inoltre che non è possibile considerare tale tettoia come un manufatto realizzato nell'ambito del già citato Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale in quanto quest'ultimo non costituisce di per sé titolo abilitativo alla costruzione che rimane subordinata al rilascio di specifico provvedimento autorizzativo.

Inoltre la detta tettoia è stata comunque realizzata in posizione diversa rispetto a quella eventualmente prevista per i fabbricati da realizzarsi nell'ambito del predetto PMAA.

Le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari censite al catasto fabbricati e cioè la "burraia", la tettoia ed il "casotto" da caccia, presentano planimetrie pressoché conformi allo stato dei luoghi anche se le ultime due unità immobiliari, la tettoia ed il "casotto da caccia", non risultano conformi sotto il profilo urbanistico.

7) STIMA DEI BENI

Cespite di Via Mezzomonte

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso agenzie immobiliari sia presso professionisti operanti nel settore, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia del Territorio; in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato, per le notevoli difformità urbanistiche e catastali sopracitate i cui costi di ripristino, difficilmente stimabili, ricadranno sull'aggiudicatario, nonché tenuto conto dell'attuale periodo di crisi economica che sta notevolmente frenando il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto per comparazione, è di **€/mq 2.500,00**.

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale convenzionale come determinata al punto 2) del presente elaborato peritale e di seguito riportata.

Si precisa che il terreno agricolo circostante, che funge in realtà sia da ampio parco (P.lla 169) e sia da area di accesso (P.lla 3), quindi pertinenze del fabbricato, è stato, date le notevoli dimensioni, considerato come elemento di apprezzamento del parametro unitario di valutazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 130,75

-Valore cespite € 326.875,00 arrotondati a € 320.000,00

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

-Valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite

€ 320.000,00 (€ Trecentoventimila/00).

Volendo indicare il più probabile valore a base d'asta, tenendo conto dei meccanismi d'asta, per assenza di garanzia per vizi e dell'occupazione del fabbricato, si applica un correttivo di stima del 10% circa, quindi:

-Valore a base d'asta della piena proprietà dell'intero cespite

€ 290.000,00 (€ Duecentonovantamila/00).

Cespite di Borgo San Lorenzo

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili a destinazione agricola, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2013 per la zona Agricola n. 3 comprendente Borgo San Lorenzo, redatta dal Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dalla Agenzia delle Entrate.

Facendo riferimento,

come specificato in merito nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio (– [redacted] – 2012 – Cap. 9 paragrafo 2, sezione 2.2.1., pag. 230, nota 1), "Listini o valori locativi derivanti da elaborazioni statistiche (in questa casistica ricade anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) potranno essere utilizzati solo come elemento di controllo e mai quale fonte diretta",

va tuttavia precisato che tali valori non sono da prendersi ad unico riferimento per la stima.

Pertanto anche in virtù delle opere di ripristino da effettuarsi consistenti nell'abbattimento del "casotto" da caccia e della tettoia i cui costi di ripristino, difficilmente stimabili, ricadranno sull'aggiudicatario;

tenendo presente l'estensione del lotto che dispone della superficie minima, in relazione alle colture, per l'impianto di una azienda agricola come si evince dal parere favorevole al PAMM del 2003;

nonché tenuto conto dell'attuale periodo di crisi economica che sta notevolmente frenando il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto per comparazione, è di **€/mq 0,65**.

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie catastale.

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Si precisa che i fabbricati abusivi e la loro area di sedime non sono stati conteggiati nella valutazione e anche la "burraia", nelle attuali condizioni di valore irrisorio, non è stata valutata.

SUPERFICIE CATASTALE TERRENI E AREA URBANA = mq 486.370 = Ha 48,6370

- Valore cespite € 316.140,50 arrotondati a € 310.000,00

-Valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite

€ 310.000,00 (€ Trecentodiecimila/00).

Volendo indicare il più probabile valore a base d'asta, tenendo conto dei meccanismi d'asta, per assenza di garanzia per vizi e dell'occupazione dell'immobile, si applica un correttivo di stima del 10% circa, quindi:

-Valore a base d'asta della piena proprietà dell'intero cespite

€ 280.000,00 (€ Duecentoottantamila/00).

8) PIGNORAMENTO DI QUOTA E DIVISIONE IN LOTTI

Cespite di Via Mezzomonte

a) Il valore del Cespite in regime di libero mercato è di € 320.000,00 per cui la quota dell'intero dell'usufrutto corrisponde a € 144.000,00 (€ Centoquarantaquattromila/00) e la quota dell'intero della nuda proprietà corrisponde ad € 176.000,00 (€ Centosettantaseimila/00); riferendosi invece al valore a base d'asta di € 290.000,00, la quota dell'intero dell'usufrutto corrisponde a € 130.500,00 (€ Centotrentamilacinquecento/00) e la quota dell'intero della nuda proprietà corrisponde ad € 159.500,00 (€ Centocinquantanovemilacinquecento/00);

b) il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

c) Si specifica ai soli fini fiscali che il valore del cespite in regime di libero mercato è di € 300.000,00 in relazione al fabbricato e di € 20.000,00 relativamente ai terreni agricoli.

Cespite di Borgo San Lorenzo

a) Il compendio immobiliare in oggetto è stato pignorato per la quota dell'intero della piena proprietà.

b) Il compendio immobiliare in causa può essere diviso in natura e quindi in più lotti ma si ritiene di non eseguire tale suddivisone in virtù di quanto meglio di seguito precisato:

La mancata divisione in lotti deriva principalmente dal fatto che le potenzialità del compendio immobiliare in causa risiedono nella possibilità di poter impiantare una azienda agricola all'interno

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

dei terreni in oggetto a seguito della presentazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale e, come si può evincere dal parere favorevole espresso dalle competenti autorità in merito al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale del 2003 sopra menzionato, ciò risulta subordinato alla presenza del requisito della superficie minima così come definito dalla L.R.T. n. 64/1995 art. 3 comma 2.

c) Si specifica ai soli fini fiscali che il valore del cespite in regime di libero mercato è di € 310.000,00 di cui in relazione ai terreni agricoli € 270.000,00 , € 5.000,00 relativamente all'area urbana e € 35.000,00 relativamente ai fabbricati.

9) REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

a) Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti, per quanto riguarda i fabbricati in oggetto, risultano gravati dalle imposte, ipotecaria e catastale in misura fissa e da quella di registro con aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

Per quanto riguarda i terreni, i cespiti risultano gravati dalle imposte, ipotecaria e catastale in misura fissa e di registro nella misura del 9% per quanto riguarda i terreni agricoli e del 12% per quanto riguarda i terreni non agricoli.

10) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Cespite di Via Mezzomonte

Il fabbricato è dotato di Certificato di Prestazione Energetica inviato alla Regione Toscana in data 26 maggio 2014 Identificativo del messaggio di accettazione n. opec275.20140526185918.11934.02.1.15@pec.aruba.it ed in stessa data inviato a mezzo Pec al Comune di Impruneta Identificativo del messaggio di accettazione n. opec275.20140526193350.24251.01.1.15@pec.aruba.it .

Cespite di Borgo San Lorenzo

I fabbricati del presente cespite essendo censiti in cat. C/2 e privi di impianti, non necessitano dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

11) RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1

Cespite di Via Mezzomonte

-Quota dell'interno dell'usufrutto oltre alla quota dell'intero della nuda proprietà di un fabbricato per civile abitazione con annesso locale autorimessa oltre terreno agricolo circostante il tutto ubicato in Comune di Impruneta, Via Impruentana per Pozzolatico già Via di Mezzomonte.

L'immobile, a causa di consistenti abusi edilizi, attualmente è composto, al piano terreno da cui si accede, da salone, sala da pranzo oltre cucinotto, accessori e ampia terrazza e, al piano seminterrato collegato da scala interna, da due camere oltre locale cantina, tre bagni, locale guardaroba e accessori.

All'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio i beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500,** categoria A/2, classe 4, consistenza di vani catastali 8,5, rendita catastale € 790,18, VIA DI MEZZOMONTE s.n.c. piano T-S1, l'intero fabbricato con la terrazza;

e al catasto Terreni del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 3,** uliveto, cl. 1, mq 2.630, R.D. € 12,22, R.A. € 10,19 porzione di terreno agricolo;
- **foglio di mappa 24 particella 169,** uliveto, cl. 1, mq 12.053, R.D. € 56,02, R.A. € 46,69 altra porzione di terreno agricolo.

L'immobile risulta libero.

Valore a base d'asta piena proprietà € 290.000,00 (Duecentonovantamila/00).

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

LOTTO 2

Cespite di Via Borgo San Lorenzo

-Quota dell'intero della piena proprietà di un compendio immobiliare comprendente terreni agricoli ed immobili rurali ubicato in Comune di Borgo San Lorenzo, località Montepulico-Falavento.

Vasto ed eterogeneo appezzamento di terreno agricolo ad andamento collinare con sovrastanti fabbricati rurali e invaso artificiale per raccolta acqua meteorica, ubicato in Comune di Borgo San Lorenzo, località Montepulico-Falavento, raggiungibile dalla Via Faentina.

Il terreno, facente parte di un assai ameno contesto naturale, si presenta per la maggior parte boschivo o con coltura a seminativo.

I fabbricati sovrastanti i terreni agricoli consistono in una tettoia a pianta rettangolare, in una "burraia", poco più di un relitto rurale nonché in un "casotto" di legno da caccia.

Sia la tettoia e sia il "casotto" da caccia risultano abusivi.

Alla Agenzia delle entrate, divisone Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto del Comune di Borgo San Lorenzo, come segue:

Catasto Fabbricati

- **foglio di mappa 136 particella 136,** categoria C/7, classe U, consistenza di mq 137, Rendita Catastale € 141,51, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 134,** categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 36, Rendita Catastale € 87,38, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 137,** categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 7, Rendita Catastale € 16,99, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 139, sub 1,** area urbana di mq 360, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 139, sub 2,** categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 22, Rendita Catastale € 53,40, VIA FAENTINA SNC piano: S1;

Catasto Terreni

- **foglio di mappa 129 particella 58,** cast. frutto, cl. 2, mq 7.130, R.D. € 9,21, R.A. € 3,31;
- **foglio di mappa 129 particella 65,** cast. frutto, cl. 2, mq 7.060, R.D. € 9,12, R.A. € 3,28;
- **foglio di mappa 129 particella 66,** bosco ceduo, cl. 1, mq 32.790, R.D. € 50,80, R.A. € 10,16;
- **foglio di mappa 136 particella 21,** seminativo, cl. 5, mq 28.230, R.D. € 21,87, R.A. € 29,16;
- **foglio di mappa 136 particella 22,** bosco alto, cl. 3, mq 8.790, R.D. € 6,36, R.A. € 1,36;

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- **foglio di mappa 136 particella 24,** pascolo arb., cl. 2, mq 3.190, R.D. € 1,65, R.A. € 0,66;
- **foglio di mappa 136 particella 25,** pasc. cesp., cl. U, mq 1.600, R.D. € 0,17, R.A. € 0,25;
- **foglio di mappa 136 particella 26,** pasc. cesp., cl. U, mq 3.580, R.D. € 0,37, R.A. € 0,55;
- **foglio di mappa 136 particella 27,** bosco ceduo, cl. 1, mq 17.170, R.D. € 26,60, R.A. € 5,32;
- **foglio di mappa 136 particella 28,** bosco ceduo, cl. 2, mq 21.040, R.D. € 19,56, R.A. € 3,26;
- **foglio di mappa 136 particella 37,** semin. arbor., cl. 5, mq 22.730, R.D. € 17,61, R.A. € 17,61;
- **foglio di mappa 136 particella 40,** prato, cl. 2, mq 1.020, R.D. € 2,37, R.A. € 2,37;
- **foglio di mappa 136 particella 41,** cast. frutto, cl. 2, mq 4.380, R.D. € 5,66, R.A. € 2,04;
- **foglio di mappa 136 particella 45,** pascolo, cl. 1, mq 76.840, R.D. € 55,56, R.A. € 27,78;
- **foglio di mappa 136 particella 46,** bosco ceduo, cl. 3, mq 19.010, R.D. € 10,80, R.A. € 2,95;
- **foglio di mappa 136 particella 48,** pascolo arb., cl. 2, mq 1.360, R.D. € 0,70, R.A. € 0,28;
- **foglio di mappa 136 particella 49,** seminativo, cl. 5, mq 1.940, R.D. € 1,50, R.A. € 2,00;
- **foglio di mappa 136 particella 50,** pascolo arb., cl. 1, mq 5.190, R.D. € 4,02, R.A. € 1,88;
- **foglio di mappa 136 particella 51,** bosco ceduo, cl. 2, mq 66.020, R.D. € 61,37, R.A. € 10,23;
- **foglio di mappa 136 particella 57,** seminativo, cl. 5, mq 31.980, R.D. € 24,77, R.A. € 33,03;
- **foglio di mappa 136 particella 58,** pascolo, cl. 2, mq 10.720, R.D. € 4,98, R.A. € 2,21;
- **foglio di mappa 136 particella 83,** seminativo, cl. 5, mq 18.250, R.D. € 14,14, R.A. € 18,85;
- **foglio di mappa 136 particella 84,** bosco ceduo, cl. 1, mq 29.610, R.D. € 45,88, R.A. € 9,18;
- **foglio di mappa 136 particella 135,** pasc. cespug., cl. U, mq 10.583, R.D. € 1,09, R.A. € 1,64;

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

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- **foglio di mappa 136 particella 138,** seminativo, cl. 4, mq 55.797, R.D. € 100,86, R.A. € 100,86.

Il complesso immobiliare risulta libero.

Valore a base d'asta della piena proprietà € 280.000,00 (€ Duecentoottantamila/00).

Empoli, lì 03 giugno 2014

Il consulente tecnico
Dott. Ing. Gian Carlo Parri

Il consulente tecnico
Geom. Lorenzo Parri

Allegati :

- 1-Documentazione fotografica Cespite di Via Mezzomonte
- 2-Documentazione fotografica Cespite di Borgo San Lorenzo
- 3-Estratto fotografico ubicazione Cespite di Via Mezzomonte
- 4-Estratto di mappa riassuntivo Cespite di Borgo San Lorenzo
- 5-Documentazione catastale Cespite di Via Mezzomonte
- 6-Documentazione catastale Cespite di Borgo San Lorenzo
- 7-Documentazione catastale Cespite di Cespite di Pozzolatico
- 8-Documentazione urbanistica Cespite di Via Mezzomonte
- 9-Documentazione urbanistica Cespite di Borgo San Lorenzo
- 10-C.D.U. Cespite di Borgo San Lorenzo
- 11-Fax Cancelleria, Corte d'appello, Camere di Consiglio Penale, Tribunale di Firenze
- 12-Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico e registri particolari Signor [redacted]
- 13-Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico e registri particolari Signora [redacted]
- 14-Atto di Stralcio divisionale Notaio [redacted] di [redacted] del 24/12/1977 Rep. n. 11846
- 15-Scrittura Privata Notaio [redacted] di [redacted] del 03/12/1976 Rep. n. 5136
- 16-Atto di Compravendita Notaio [redacted] di Firenze del 25/05/1998, Rep. n. 37643
- 17-Atto unilaterale d'obbligo Cespite di Via Mezzomonte
- 18-Atto unilaterale d'obbligo Cespite di Borgo San Lorenzo
- 19-Certificato di residenza storico per emigrati, [redacted]
- 20-Certificato contestuale di Cittadinanza, Nascita, Residenza e Famiglia, [redacted]
- 21-Avvisi di inizio operazioni peritali (ricevute raccomandate e verbali di visita)
- 22-Avviso di spedizione copia elaborato peritale
- 23-Elaborato peritale epurato
- 24-Documentazione catastale epurata Cespite di Mezzomonte
- 25-Documentazione catastale epurata Cespite di Borgo San Lorenzo
- 26-A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) Cespite di Mezzomonte

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