TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 216/2016 G.E. dott.ssa MARIA IANNONE

(riunita con R.G.E. 217/2016 in data 14/12/2017)

promossa da

CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERTIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Ing. Monica Fiorillo con studio in Prato, viale Montegrappa n. 177 è stata nominata perito esperto in data 03/10/2017, nomina ricevuta in data 28/09/2017; ha accettato detto incarico con comunicazione telematica del 03/10/2017, prestando giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3) 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 rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in 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;
4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'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, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria
7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);
10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).
Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.
12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;
14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;
19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;
21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;
23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO

(Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti))

La documentazione depositata in atti, di cui all'art.567 2° comma c.p.c., consiste nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria redatta in data 21/11/2016 da Notaio Dott. Federico Silvani.

A seguito della verifica, la suddetta documentazione risulta completa e rispondente

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

all'individuazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Inoltre la stessa evidenzia l'assenza della trascrizione di accettazione dell'eredità relativa alla successione a favore dei sig.ri [redacted] e [redacted], esecutati nella loro qualità di eredi, e l'inesattezza delle quote spettanti a ciascuno dei tre esecutati relativamente ad alcuni dei beni oggetto di pignoramento, come meglio specificato in seguito nella presente perizia.

La certificazione notarile riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE n. 3211 di formalità del 10/05/2011 – atto notarile pubblico di costituzione diritti reali a titolo oneroso ricevuto dal Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 12/04/2011 repertorio 105427 raccolta 22207, con la quale i signori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] costituivano sul loro terreno posto in Comune di Poggio a Caiano via Jacopo Melani, rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 6 dalla particella 1078 di mq 58, la servitù perpetua non aedificandi, a favore di terreno di proprietà della società [redacted] sede Campi Bisenzio (c.f. 05090760488) rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 6 dalla particella 1077 di mq 942
- ISCRIZIONE n. 2284 di formalità del 04/11/2011 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Prato in data 27/10/2011 repertorio 4768/2011, a favore Banca Area Pratese Credito Cooperativo Soc. Coop. Con sede in Carmignano (c.f. 00645350489) elettivamente domiciliata in Prato Viale della Repubblica n.272, contro il sig. [redacted], per la somma di totali € 710.000,00 di cui € 493.621,49 per importo in linea capitale, gravante:
  - contro [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà e [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà, relativamente ad u.i. poste in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 7 della particella 315 subalterno 500 (categoria A/2 vani 11), nel foglio di mappa 6 della particella 244 subalterno 500 (categoria A/2 vani 7,5), dalla particella 244 subalterno 502 (categoria A/2 vani 10) e dalla particella 142

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

(categoria C/6 mq 150);

- contro [redacted] per la quota di 9/36 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 12/36 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 6 della particella 1078 (natura EU);
- contro [redacted] per la quota di 8/30 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 8/30 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 9 dalla particella 29 subalterno 1 (categoria A/4 vani 7), dalla particella 29 subalterno 2 (categoria A/4 vani 5,5), dalla particella 28 subalterno 1 (categoria C/2 mq 17), dalla particella 28 subalterno 2 (categoria A/4 vani 6,5), , dalla particella 28 subalterno 3 (categoria A/4 vani 3,5), dalla particella 28 subalterno 4 (categoria C/2 mq 25) ed al Catasto Terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 di mq 1220 e dalla particella 244 di mq 30.

- ISCRIZIONE N. 523 di formalità del 17/04/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal tribunale di Firenze in data 12/04/2012 repertorio 3556/2012, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. con sede in Firenze (c.f. 04385190485) elettivamente domiciliata presso l'Avvocato Fulvio Ferlito in Firenze della Mazzini n.40, contro il sig. [redacted] ed il sig. [redacted], per la somma di totali € 520.000,00 di cui € 431.612,63 per importo in linea capitale, gravante:
  - contro [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà e [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà, relativamente ad u.i. poste in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 7 della particella 315 subalterno 500 (categoria A/2 vani 11), nel foglio di mappa 6 della particella 244 subalterno 500 (categoria A/2 vani 7,5), dalla particella 244 subalterno 502 (categoria A/2 vani 10) e dalla particella 142 (categoria C/6 mq 151);
  - contro [redacted] per la quota di 9/36 della piena proprietà 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: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

[redacted] per la quota di 12/36 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 6 della particella 1078 (natura EU);

- contro [redacted] per la quota di 8/30 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 8/30 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 9 dalla particella 29 subalterno 1 (categoria A/4 vani 7), dalla particella 29 subalterno 2 (categoria A/4 vani 5,5), dalla particella 28 subalterno 1 (categoria C/2 mq 17), dalla particella 28 subalterno 2 (categoria A/4 vani 6,5), dalla particella 28 subalterno 3 (categoria A/4 vani 3,5), dalla particella 28 subalterno 4 (categoria C/2 mq 25) ed al Catasto Terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 di mq 1220 e dalla particella 244 di mq 30.

- TRASCRIZIONE n. 8244 di formalità del 21/11/2016 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato in data 26/10/2016 repertorio 3893/2016, a favore di Chiantibanca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Monteriggioni (c.f. 01292880521), contro il sig. [redacted] gravante:
  - contro [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà, relativamente ad u.i. poste in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 7 della particella 315 subalterno 500 (categoria A/2 vani 11), nel foglio di mappa 6 della particella 244 subalterno 500 (categoria A/2 vani 7,5), dalla particella 244 subalterno 502 (categoria A/2 vani 10) e dalla particella 142 (categoria C/6 mq 151);
  - contro [redacted] per la quota di 9/72 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 9/72 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 6 della particella 1078 (natura EU);

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- contro [redacted] per la quota di 4/30 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 4/30 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 9 dalla particella 29 subalterno 1 (categoria A/4 vani 7), dalla particella 29 subalterno 2 (categoria A/4 vani 5,5), dalla particella 28 subalterno 1 (categoria C/2 mq 17), dalla particella 28 subalterno 2 (categoria A/4 vani 6,5), , dalla particella 28 subalterno 3 (categoria A/4 vani 3,5), dalla particella 28 subalterno 4 (categoria C/2 mq 25) ed al Catasto Terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 di mq 1220 e dalla particella 244 di mq 30.

- TRASCRIZIONE n. 8243 di formalità del 21/11/2016 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato in data 29/10/2016 repertorio 3894/2016, a favore di Chiantibanca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Monteriggioni (c.f. 01292880521), contro il sig. [redacted], gravante:
  - contro [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà relativamente ad u.i. poste in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 7 della particella 315 subalterno 500 (categoria A/2 vani 11), nel foglio di mappa 6 della particella 244 subalterno 500 (categoria A/2 vani 7,5), dalla particella 244 subalterno 502 (categoria A/2 vani 10) e dalla particella 142 (categoria C/6 mq 151);
  - contro [redacted] per la quota di 12/36 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 6 della particella 1078 (natura EU);
  - contro [redacted] per la quota di 8/30 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 4/30 della piena proprietà, relativamente ad u.i. posta in Comune di Poggio a Caiano, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 9 dalla particella 29 subalterno 1 (categoria A/4 vani 7), dalla particella 29 subalterno 2 (categoria A/4 vani 5,5), dalla particella 28 subalterno 1

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

(categoria C/2 mq 17), dalla particella 28 subalterno 2 (categoria A/4 vani 6,5), , dalla particella 28 subalterno 3 (categoria A/4 vani 3,5), dalla particella 28 subalterno 4 (categoria C/2 mq 25) ed al Catasto Terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 di mq 1220 e dalla particella 244 di mq 30.

La scrivente C.T.U. ha provveduto alla verifica delle suddette iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato; da ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente alla data del 28/12/2017, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (vedesi ispezioni ipotecarie allegate).

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili, già identificati nell'istanza di vendita con la nomenclatura dei lotti avvallata anche nella perizia presente in risposta al quesito n. 7, ad esclusione del lotto E, che come meglio relazionato nel seguito non potrà essere oggetto di vendita autonoma, e del lotto O che si ritiene opportuno accorpare all'attiguo lotto N per la conformazione geometrica dei terreni stessi.

- **A)** quote di 1/4 di [redacted], 1/4 di [redacted] e 2/4 di [redacted], della piena proprietà di fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Poggio a Caiano, via Pontormo n.1, costituito dai piani seminterrato, terra e primo, oltre a resede di pertinenza su quattro lati del fabbricato, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 7 dalla p.lla 315 sub. 500, cat. A/2, cl. 3, vani 11 e R.C. Euro 1.022,58.
- **B)** Quote di 1/4 di [redacted], 1/4 di [redacted] e 2/4 di [redacted], della piena proprietà di appartamento per civile abitazione al piano terra del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, via Jacopo Melani n.39, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 6 dalla p.lla 244 sub.500, cat. A/2, cl.4, vani 7,5, sup. cat. 203 mq e R.C. Euro 832,79.
- **C)** Quote di 1/4 di [redacted], 1/4 di [redacted] e 2/4 di [redacted], della piena proprietà di appartamento per civile abitazione ai piani primo e secondo del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, via Claudio Monteverdi, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 6 dalla p.lla 244 sub. 502, cat. A/2, cl.4, vani 10,0 e R.C.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Euro 1.110,38.

Fanno parte dei beni sopra descritti le relative quote millesimali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, come per legge o destinazione, con particolare riferimento al resede condominiale distinto nel foglio di mappa 6 dalla p.lla 244, sub. 501 (a comune ai sub. 500 e 502 della p.lla 244).

- **D)** Quote di 1/4 di [redacted], 1/4 di [redacted] e 2/4 di [redacted], della piena proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso rimessa, posto in Comune di Poggio a Caiano, via Jacopo Melani, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 6 dalla p.lla 142, cat. C/6, cl. 4, mq. 151, sup. cat. 159 e R.C. Euro 577,09.
- **E)** Quote di 9/72 di [redacted], 9/72 di [redacted] e 12/36 di [redacted], della piena proprietà di piccola striscia di terreno posta in Comune di Poggio a Caiano, fra le vie Jacopo Melani e Claudio Monteverdi, adiacente ai beni di cui alle lettere B-C, distinta al C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 6 dalla p.lla 1078, area urbana di mq. 58.
- **F)** Quote di 4/30 di [redacted] 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di appartamento ad uso abitativo ai piani terra e primo del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, via Calcinaia n.10, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 29 sub. 1, cat. A/4, cl. 2, vani 7, sup. cat. 149 e R.C. Euro 361,52.
- **G)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di appartamento ad uso abitativo ai piani terra e primo del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, via Calcinaia n.12, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 29 sub. 2, cat. A/4, cl.1, vani 5,5, sup. cat. 76 e R.C. Euro 244,28.
- **H)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di locale ad uso rimessa al piano seminterrato del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, via Santa Cristina in Pilli n.23, distinto al C.E.U. di detto Comune nel fodlio di mappa 9, dalla p.lla 28 sub. 1, cat. C/2, cl.4, mq. 17, sup. cat. 22 e R.C. Euro 65,85.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- **I)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di appartamento ad uso abitativo ai piani terra e primo del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, via Calcinaia n.14, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 28 sub.2, cat. A/3, cl.3, vani 6, sup.cat. 131 e R.C. Euro 604,25.
- **L)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di appartamento ad uso abitativo al piano terra del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, via Calcinaia n.16, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 28 sub.3, cat. A/3, cl.1, vani 4,5, sup. cat. 88 e R.C. Euro 325,37.
- **M)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di locale ad uso rimessa al piano terra del fabbricato condominiale posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, via Santa Cristina in Pilli n.23, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 28 sub. 4, cat. C/2, cl.4, mq. 25, sup. cat. 33 e R.C. Euro 96,84.
- **N)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di piccolo appezzamento di terreno agricolo posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, lungo la via Santa Cristina in Pilli, adiacente ai beni di cui alle lettere F-G-H-I-L-M, distinto al N.C.T. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 22 di mq. 1.220.
- **O)** Quote di 4/30 di [redacted], 4/30 di [redacted] e 8/30 di [redacted], della piena proprietà di piccola appezzamento di terreno posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, lungo la via Santa Cristina in Pilli e di fatto costituente porzione della stessa, distinto al N.C.T. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 244 di mq. 30".

Si precisa che i beni di cui alle lettere F, G, H I, L, M, N, O, sono pervenuti a [redacted] per la quota di 3/30 per Successione di [redacted] e per la quota di 5/30 da atto notarile pubblico di cessione quote rogato Notaio Gianpaolo Bon. Come precisato nella certificazione storico-ipotecaria ventennale, essendo il signor

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

[redacted] coniugato in regime di comunione legale con la moglie [redacted], la quota di 5/30 acquistata in forza del suddetto atto sarebbe spettata a lui per 5/60 e alla moglie per i restanti 5/60. In totale al sig. [redacted] sarebbe spettata quindi la quota di 11/60, e di conseguenza 11/120 al figlio [redacted] e [redacted] alla moglie [redacted], mentre, nella successione trascritta in seguito alla morte di quest'ultimo, viene riportata la quota di 8/30 (16/60), di cui 4/30 al figlio [redacted] e 4/30 a [redacted], quota indicata anche nel pignoramento, oltre che nell'intestazione catastale.

Anche a [redacted] gli stessi beni sono pervenuti per la quota di 3/30 per Successione di [redacted] e per la quota di 5/30 mediante il medesimo atto di cessione quote. Analogamente, dichiarandosi anch'esso in regime di comunione legale con la moglie [redacted], a quest'ultima sarebbe spettata la quota di 5/60, non riportata nella successione trascritta a seguito del decesso della stessa, pertanto la quota di proprietà dell'esecutato dovrebbe essere di 11/60, anziché di 8/30 (16/60) come indicato nel pignoramento.

Si fa presente inoltre, che essendo [redacted] deceduta in data 29/03/2010, i diritti su questi immobili non vengono riportati e comunque gli eredi della sua eventuale quota sarebbero lo stesso [redacted] ed i figli [redacted], [redacted] ed [redacted].

Sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.

La sottoscritta C.T.U. ha acquisito gli atti ultraventennali di ciascun lotto oggetto di esecuzione.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti a [redacted] e [redacted], da denuncia di successione devoluta in virtù di legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato in data 03/10/2013 al numero 1503, volume 9990, in seguito alla morte del signor [redacted], mediante la quale lasciava eredi il figlio [redacted] e la moglie [redacted], nel seguente modo:

- quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà relativamente ad u.i. poste in Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 7 dalla p.lla 315 sub. 500 (categoria A/2 vani 11 – LOTTO A), nel foglio di mappa 6 dalla p.lla 244 sub.500 (cat. A/2 vani 7,5 – LOTTO B), DALLA p.lla 244 sub. 502 (cat. A/2 vani 10 – LOTTO C) e della p.lla 142,

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

(cat.C/6 mq. 151 – LOTTO D);

- quota di 9/72 ciascuno della piena proprietà di piccola striscia di terreno posta in Comune di Poggio a Caiano, distinta al Catasto nel foglio di mappa 6 dalla p.lla 1078 (area urbana categoria F/1 mq. 58 – LOTTO E)
- quota di 4/30 ciascuno della piena proprietà di u.i. poste in Comune di Poggio a Caiano, loc. Santa Cristina in Pilli, distinte al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 29 sub. 1 (cat. A/4 vani 7. – LOTTO F), dalla p.lla 29 sub. 2 (cat. A/4 vani 5,5. – LOTTO G), dalla p.lla 28 sub. 1 (cat. C/2 mq 17 – LOTTO H), dalla p.lla 28 sub. 2 (cat A/4 vani 6,5 – LOTTO I), dalla p.lla 28 sub. 3 (cat A/4 vani 3,5 – LOTTO L), dalla p.lla 28 sub. 4 (cat . C/2 mq 25 – LOTTO M) ed al Catasto Terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 (mq 1220 – LOTTO N) e dalla p.lla 244 (mq 30 – LOTTO O).

Come si evincerà dalla provenienza dei beni di seguito riassunta, si precisa che [redacted] oltre ad essere proprietaria del terreno di cui al punto E per la quota di 9/72, a seguito di Successione del marito [redacted], aveva precedentemente acquistato la quota di 9/36 della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 15/02/1979, rogato Notaio Fabio Vercillo, risulta quindi proprietaria della quota totale 27/72, come correttamente indicato anche nell'intestazione catastale.

A [redacted] e [redacted] i suddetti beni sono pervenuti mediante gli atti di compravendita, acquisiti dalla sottoscritta, di seguito elencati.

Il ***LOTTO A*** è pervenuto mediante atto notarile pubblico di compravendita rogato Notaio Mario Tiezzi in data 28/11/1954 registrato a Prato il 18/12/1954 al numero 1388 volume 130, con il quale il sig. [redacted] vendeva ai sig.ri [redacted] e [redacted] la quota di ½ ciscuno della piena proprietà relativamente al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato precedentemente descritto, posto in Carmignano frazione Poggio a Caiano località il Peretaio, rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 17 p.lla 5/b di mq 250 e p.lla 5/C di mq 120.

Si precisa che tale identificazione catastale, differente da quella attuale, è dovuta al fatto che il comune di Poggio a Caiano è stato costituito nel 1962, pertanto all'epoca era frazione dell'originario comune di Carmignano.

I ***LOTTO B e C*** sono pervenuti notarile pubblico di compravendita rogato Notaio

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Pietro Filardi di Marradi in data 14/10/1961 registrato a Borgo San Lorenzo il 30/10/1961 al numero 958 volume 190, con il quale la sig.ra [redacted] vendeva ai sig.ri [redacted] e [redacted] la quota di ½ ciscuno della piena proprietà relativamente al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato precedentemente descritto, posto in Carmignano frazione Poggio a Caiano località Le Fornaci Via del Granaio, rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 16 della particella 32/B di mq 625. Come per il lotto precedente, anche in questo caso l'identificazione catastale differente da quella attuale è dovuta al fatto che il comune di Poggio a Caiano è stato costituito nel 1962, pertanto all'epoca era frazione dell'originario comune di Carmignano.

Il ***LOTTO D*** è pervenuto mediante atto notarile pubblico di compravendita rogato Notaio Piero Mannocci in data 11/08/1961 registrato a Prato il 25/08/1961 al numero 726 volume VIII, con il quale il sig. [redacted] vendeva ai sig.ri [redacted] e [redacted] la quota di ½ ciscuno della piena proprietà relativamente ad uno stanzone ad uso artigiano o simile, avente superficie coperta di mq 151, che insisteva su appezzamento di terreno posto in Comune di Carmignano frazione Poggio a Caiano località Le Fornaci Via del Granaio, rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 16 della particella 142 di mq 310. Come per i lotti precedenti, anche in questo caso l'identificazione catastale differente da quella attuale è dovuta al fatto che il comune di Poggio a Caiano è stato costituito nel 1962, pertanto all'epoca era frazione dell'originario comune di Carmignano.

Il ***LOTTO E*** è pervenuto mediante atto notarile pubblico di compravendita rogato Notaio Fabio Vercillo in data 15/02/1979, repertorio 53899, fascicolo 2757, con il quale il sig. [redacted] vendeva ai sig.ri [redacted] la quota di 9/36 della piena proprietà, [redacted] la la quota di 9/36 della piena proprietà, [redacted] la quota di 9/36 della piena proprietà e [redacted] la quota di 9/36 della piena proprietà, relativamente ad un appezzamento di terreno fabbricativo posto in Comune di Poggio a Caiano con fronte su via del Granaio, rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 6 della particella 267 di mq 1040. Inoltre a [redacted] la quota di 3/36 è pervenuta mediante denuncia di successione devoluta in virtù di legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato in data 10/03/2011 al numero 371, volume 9990, in seguito alla morte della moglie [redacted], mediante

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

la quale lasciava in eredità la quota di 3/36 della piena proprietà al coniuge. In merito a quest'ultima successione risulta trascritto atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio Giancarlo Sanfelice in data 12/04/2011 Repertorio 105427 e Raccolta 22207

I ***LOTTI F, G, H, I, L, M, N-O*** sono pervenuti in parte mediante denuncia di successione devoluta in virtù di legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato in data 17/10/1996 al numero 52, volume 564, in seguito alla morte della signora [redacted], mediante la quale lasciava in eredità ai figli [redacted] e [redacted] la quota di 3/30 ciascuno della piena proprietà; [redacted] la quota di 3/30 della piena proprietà; [redacted] la quota di 3/30 della piena proprietà; [redacted] la quota di 3/30 della piena proprietà, relativamente a u.i. poste nel Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati con le denuncie UTE del 1991 n. 44361 (natura A), n. 44362 (natura A), n. 44358 (natura A), n. 44359 (natura A), n. 44357 (categoria C/2), n. 44360 (categoria C/2) ed al Catasto terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 di mq 1220 e particella 244 di mq 30. Ed in parte, mediante atto notarile pubblico di cessione quote rogato Notaio Gianpaolo Bon di Poggio a Caiano in data 25/11/1991, repertorio 105475, fascicolo 3226, con il quale il sig. [redacted] vendeva ai sig.ri [redacted] e [redacted], oltre che a [redacted], la quota di 5/30 ciascuno della piena proprietà, relativamente a u.i. poste nel Comune di Poggio a Caiano, rappresentate al Catasto Fabbricati con le denuncie UTE del 1991 n. 44361 (natura A), n. 44362 (natura A), n. 44358 (natura A), n. 44359 (natura A), n. 44357 (categoria C/2), n. 44360 (categoria C/2) ED AL Catasto terreni nel foglio di mappa 9 della particella 22 di mq 1220 e particella 244 di mq 30.

Ai fini della continuità delle trascrizioni non si rileva l'accettazione di eredità in seguito alla morte di [redacted].

2° QUESITO

(Descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.))

In data 16/10/2017, la sottoscritta ha notificato, tramite Raccomandata 1 con prova di consegna agli esecutati e tramite Posta Elettronica Certificata al creditore ed 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: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

custode giudiziario, che intendeva procedere ai sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento.

In particolare si procedeva:

- in data 02/11/17 al sopralluogo presso il fabbricato per civile abitazione posto a Poggio a Caiano in via Pontormo n. 1 (lotto A);
- in data 07/11/17 al sopralluogo presso edificio bifamiliare sito a Poggio a Caiano in via Jacopo Melani n. 39 e via Claudio Monteverdi (lotti B, C ed E);
- in data 09/11/17 al sopralluogo presso il compendio immobiliare sito in Poggio a Caiano, località Santa Cristina in Pilli, in via Calcinaia 10, 12, 14, 16 (rispettivamente lotti F-G-I-L), e via Santa Cristina in Pilli n. 23 (rispettivamente, lotti H e M), oltre ad adiacenti appezzamenti di terreno (lotti N e O);
- infine, in data 29/11/17 si procedeva all'accesso al fabbricato terratetto adibito a deposito posto in via Jacopo Melani 33 (lotto D)

Detti sopralluoghi hanno avuto luogo nelle date comunicate con la raccomandata suddetta, ad eccezione di quello relativo al lotto D, in quanto gli esecutati hanno dichiarato di non essere in possesso delle chiavi necessarie al momento del primo accesso.

Di seguito si procede alla descrizione di ciascun lotto.

* * * * * * * * * * * * * *

LOTTO A – Descrizione e consistenza

L'immobile identificato nella presente perizia, nonché nell'istanza di vendita, dalla lettera "A" è un fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Poggio a Caiano in Via di Pontormo n.c. 1, angolo via Poliziano. Nello specifico l'immobile è del tipo villa/terratetto libero su tutti i lati, costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano soffitta, oltre a resede di pertinenza su quattro lati, prevalentemente pavimentato, sul quale è presente anche un accesso carrabile prospiciente ampia apertura verso vano al piano seminterrato.

Il piano terra è composto da ingresso, con scala di collegamento agli altri piani, cucina e soggiorno collegati da ampia apertura ad arco, servizio igienico con doccia, e due camere matrimoniali. Il piano primo è invece composto da quattro vani, oltre a ingresso e servizio igienico con vasca. Questo piano è attualmente inutilizzato ed in pessimo stato di manutenzione, con diffuse infiltrazioni, macchie 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: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

umido e presenza di muffa, infissi ammalorati e servizio igienico inutilizzabile.

Al piano secondo si trova la soffitta e al piano seminterrato la cantina, entrambe si presentano in stato di conservazione ordinario in relazione alla destinazione.

L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento e aria condizionata.

La pavimentazione al piano terra è in parquet nelle camere e in ceramica nei restanti vani, così come i rivestimenti di bagno e cucina. I pavimenti del piano primo sono invece in graniglia di marmo, eccetto il servizio igienico dotato di pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica. La soffitta è tenuta al grezzo, mentre il piano seminterrato è dotato di pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Il quartiere ricade in classe energetica F.

Nel seguito le superfici calpestabili dei diversi vani con riferimento alla destinazione d'uso indicata nell'ultimo stato legittimato. Si specifica, infatti, che due vani al piano terra, utilizzati attualmente come camere, erano destinati a zona giorno come tutto il piano terra.

LOTTO A			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Ingresso	*terra*	*22,50*	*circa 3,10*
Soggiorno	*terra*	*16,61*	*circa 3,10*
Salotto	*terra*	*16,20*	*circa 3,10*
Servizio Igienico (legittimato come ripostiglio)	*terra*	*6,69*	*circa 3,10*
Tinello	*terra*	*15,80*	*circa 3,10*
Cucina	*terra*	*15,92*	*circa 3,10*
Cantina	*seminterrato*	*56,60*	*circa 1,90*
Camera	*primo*	*16,20*	*circa 3,10*
Camera	*primo*	*16,61*	*circa 3,10*
Servizio Igienico	*primo*	*6,69*	*circa 3,10*
Camera	*primo*	*15,80*	*circa 3,10*
Camera	*primo*	*15,92*	*circa 3,10*
Disimpegno	*primo*	*21,43*	*circa 3,10*
Terrazza	*primo*	*13,55*	-

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Soffitta	*secondo*	*93,00*	*media 1,74*

Totale sup. netta piano terra = circa mq. 94,00

Totale sup. netta piano seminterrato = circa mq. 56,60

Totale sup. netta piano primo = circa mq. 93,00 (esclusa terrazza)

Totale sup. netta piano secondo = circa mq. 93,00

Resede al piano terra circa 120 mq

Resede piano seminterrato circa 22 mq

Gli infissi sono tutti in legno, sia quelli interni che quelli esterni.

Essendo l'immobile un terratetto di unica proprietà e costituente un'unica unità immobiliare non vi è alcun vincolo condominiale.

L'appartamento confina con via di Pontormo, via Agnolo Poliziano proprietà [redacted], proprietà [redacted], salvo se altri o come meglio di fatto.

Risulta correttamente intestato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 7, Particella 315, Sub. 500, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 11 vani, Rendita euro 1.022,58, piano: S1 –T -1-2.

LOTTO B, C, E – Descrizione e consistenza

Le unità immobiliari costituenti i lotti B e C della presente perizia e dell'istanza di vendita, fanno parte di una villa bifamiliare di tre piani fuori terra posta in Comune di Poggio a Caiano, via Jacopo Melani n.c. 39 (accesso lotto B) e via Claudio Monteverdi (accesso lotto C).

L'immobile è libero su tutti i lati ed è circondato da resede a comune tra le due unità immobiliari. Si fa notare che una piccola striscia di detto resede risulta far parte di un'altra particella catastale, intestata ad altri soggetti oltre agli esecutati stessi. Detta porzione costituisce comunque parte integrante del resede stesso e non è trasferibile singolarmente.

Le strutture verticali dell'edificio sono costituite da muratura in mattoni pieni di una o due teste mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai misti in latero-cemento e da travi in conglomerato cementizio armato.

Sul retro del fabbricato è presente un porticato con struttura giuntata che si sviluppa su due piani fuori terra collegati dalla scala esterna per l'accesso al quartiere al piano primo (lotto C). La struttura portante del corpo porticato-scala

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

esterna è eseguita con struttura in c.a. data da fondazioni a travi rovesce e struttura in elevazione composta da pilastri e travi. Il solaio di calpestio al piano primo è in latero-cemento e la copertura della loggia è in legno.

La costruzione dell'edificio risulta ultimata in data 26/11/1963 e successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e divisione della villa in due distinte unità immobiliari con accesso indipendente, che hanno avuto luogo in forza di atto abilitativo del 1997.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione, fatta eccezione per alcune infiltrazioni localizzate visibili all'intradosso della terrazza adiacente al porticato del piano primo.

Il fabbricato presenta caratteristiche e finiture di pregio; la pavimentazione è in cotto con soglie in pietra nella maggior parte degli ambienti di entrambe le unità immobiliari ed in piastrelle di ceramica o marmo nei servizi igienici. I rivestimenti utilizzati nei servizi igienici e nella cucina risultano anch'essi in ceramica o marmo.

Gli infissi sono tutti in legno e le finestre sono dotate di vetro camera e di inferriate di sicurezza.

Entrambi gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento, aria condizionata, videocitofono e allarme.

L'appartamento al piano terra, denominato ai fini della perizia ***LOTTO B***, è composto da cucina con forno a legna, ampio soggiorno, ripostiglio, due camere matrimoniali, ampio studio, servizio igienico con ampio antibagno, ed ulteriore servizio igienico con accesso diretto da una delle camere, oltre ad una loggia.

Il quartiere ricade in classe energetica E.

Nel dettaglio le superfici calpestabili dei diversi vani sono le seguenti:

LOTTO B			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Ingresso	*terra*	*19,40*	*circa 2,80*
Cucina	*terra*	*24,60*	*circa 2,80*
Soggiorno	*terra*	*49,80*	*min. 2,50 max 2,80*
Studio	*terra*	*18,45*	*circa 2,80*
Servizio Igienico	*terra*	*5,50*	*circa 2,80*

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Antibagno	*terra*	*4,00*	*circa 2,80*
Camera	*terra*	*16,35*	*circa 2,80*
Camera	*terra*	*19,80*	*circa 2,80*
Servizio Igienico	*terra*	*5,10*	*circa 2,80*
Volume tecnico	*terra*	*6,80*	*circa 2,70*

Totale sup. netta piano terra = circa mq. 170

Loggia circa mq 35,50 – porzione appartenente al lotto mq 19 circa

L'immobile confina con via Melani, area urbana di proprietà per 12/36 [redacted], 27/72 [redacted], 9/72 [redacted], [redacted] 2/36, [redacted] 2/36, [redacted] 2/36, ovvero lotto E della presente perizia, via Claudio Monteverdi, stessa proprietà, ovvero lotto D della presente perizia, salvo se altri o come meglio di fatto.

L'unità immobiliare risulta essere correttamente intestata e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 6, Particella 244, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita euro 832,79, piano T.

Il resede a comune è censito come Bene Comune Non Censibile (resede) a comune con i sub 500 (lotto B) e 502 (lotto C) della particella 244.

Si specifica inoltre, che una porzione della loggia è censita alla particella 1076, subalterno 1 ed è intestata per la piena proprietà a [redacted]. Detta società risulta, da visura camerale effettuata, composta da due soci, [redacted] (esecutato) e [redacted], ciascun socio al 50%.

Inoltre il resede tergale contiguo alla loggia è censito alla particella 1076 subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (resede) a comune con i sub. 1 e 2 della part. 1076.

L'appartamento per civile abitazione sviluppato al piano primo e secondo della villa bifamilare, denominato ai fini della perizia ***LOTTO C***, ha accesso dalla scala esterna posta nel resede tergale al quale si accede da via Claudio Monteverdi.

Il piano primo è composto da un ampio ingresso/disimpegno, con nicchia guardaroba, ampio soggiorno, cucina, dalla quale si accede al ripostiglio sottoscala, camera e servizio igienico, oltre a due ampie terrazze e il portico di accesso. Il piano secondo, collegato al primo da ampia scala interna rivestita in pietra, è composto da tre vani destinati a soffitta ma attualmente utilizzati come

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

camere, ripostiglio, lavanderia, due servizi igienici ed un'ampia terrazza a tasca.

Il quartiere ricade in classe energetica F.

In riferimento ai vani usati come camere si rileva che gli stessi hanno altezza minima inferiore a m 2,20, pertanto non sono idonei ad essere considerati locali abitativi principali ma secondari.

LOTTO C			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Ingresso	*primo*	*35,30*	*circa 3,15*
Cucina	*primo*	*36,50*	*circa 3,15*
Soggiorno	*primo*	*81,20*	*circa 3,05*
Camera	*primo*	*13,50*	*circa 3,15*
Servizio Igienico	*primo*	*5,90*	*circa 2,92*
Soffitta (utilizzata come camere in mansarda)	*secondo*	*75,00*	*minima circa 1,99 massima circa 3,50*
Soffitta	*secondo*	*45,00*	*minima circa 1,27 massima circa 2,67*
Servizio Igienico	*secondo*	*6,70*	*minima circa 1,88 massima circa 2,80*
Servizio Igienico(realizzato senza titolo)	*secondo*	*10,00*	*minima circa 1,97 massima circa 2,63*

Totale sup. netta piano primo = circa mq. 173 mq

Totale sup. netta piano secondo = circa mq. 137 mq

Terrazza frontale pari a circa 25 mq

Terrazza tergale adiacente al portico pari a circa 24 mq

Portico piano primo pari a circa mq 35,00– porzione appartenente al lotto mq 19 circa

Terrazza a tasca piano secondo superficie mq 22,50

Per quanto concerne i confini dell'immobile si rimanda a quelli indicati nel lotto precedente.

L'unità immobiliare è correttamente intestata e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 6, Particella 244, Sub. 502, Cat. A/2, Classe

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

4, Consistenza 13,5 vani, Rendita euro 1.499,02 piano 1-2.

Si specifica inoltre che, analogamente a quanto descritto in merito al lotto B, una porzione del portico è censita alla particella 1076, subalterno 2 ed è intestata per la piena proprietà a [redacted].
Inoltre il resede tergale, da cui si accede alla scala esterna che conduce all'appartamento al piano primo, è censito alla particella 1076 subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (resede) a comune con i sub 1 e 2 della part. 1076.

La striscia di terreno costituente il ***LOTTO E***, a cui si è già accennato precedentemente, risulta essere correttamente intestata e censita al Catasto del Comune di Poggio a Caiano come area urbana di mq 58 al foglio di mappa 6 dalla particella 1078 è parte integrante del resede di pertinenza dei lotti B e C, e pertanto non vendibile separatamente.

LOTTO D – Descrizione e consistenza

Il lotto D è un fabbricato terra tetto, confinate con i lotti B e C, costituito dal solo piano terra ad uso magazzino/rimessa, con servizio igienico e ripostiglio.
Detto locale è dotato di controsoffitto porta impianti e di due lucernari.
L'immobile è circondato su tre lati da resede privato, coperto su un lato da un porticato con struttura lignea costituita da pilastri, travi, travetti e tavolato e manto in laterizio.
Il fabbricato è dotato di impianto di allarme e di generatore d'aria calda pensile a gas *Robour*. Per quanto è stato possibile accertare, lo stato di conservazione dei luoghi e degli impianti è mediocre. Peraltro attualmente l'immobile viene utilizzato come semplice deposito di materiali e macchinari da lavoro, senza permanenza di persone.
All'interno del fabbricato sono presenti un servizio igienico, un ripostiglio/centrale termica con accesso esterno da resede di proprietà, e un ripostiglio realizzato con pannelli di legno in assenza di titolo.
Il locale ha una superficie netta di mq 122,85, oltre a ripostiglio di mq 7,00, servizio igienico di mq 4,70 e centrale termica di mq 2,40, per un totale di circa 137 mq.
Il fabbricato è correttamente intestato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 6, Particella 142, Cat. C/6, Classe 4, consistenza mq 151, sup. cat. 164 mq e Rendita euro 740,86 piano: T.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTI F, G, H, I, L, M, N-O – Descrizione e consistenza

I lotti F-G-H-I-L-M-N-O, posti nella frazione S. Cristina in Pilli, fanno parte di un complesso costituito da un fabbricato diviso in quattro unità immobiliari ad uso abitazione, da accessori suddivisi in due unità immobiliari, e da due porzioni di terreno contigue.

L'immobile principale esternamente è intonacato e tinteggiato ma necessiterebbe di manutenzione, gli infissi sono in legno e quasi tutti dotati di scuretti, oltre che di persiane di colore verde.
Le u.i. ad uso civile abitazione (lotti F, G, I e L) hanno accesso dai numeri civici 10, 12, 14 e 16 di via Calcinaia, mentre gli altri beni in esame (lotti H, M, N-O) hanno accesso dal civico 23 di via Santa Cristina in Pilli.

L'unità immobiliare con accesso dal civico 10 di via Calcinaia, denominata ai fini della perizia ***LOTTO F***, è disposta su due piani fuori terra. Il piano terra è formato da tre vani, compresa la cucina, oltre ad un vano privo di finestre, un disimpegno da cui si diparte la scala di accesso al piano primo, ed un piccolo servizio igienico esterno all'abitazione, con accesso dal resede posteriore.
Il piano primo è formato da due vani, oltre disimpegno e piccolo w.c. con accesso diretto da uno dei vani.
Al momento del sopralluogo della scrivente il piano terra era adibito a zona giorno, mentre il piano primo a zona notte.
L'u.i. si presenta in mediocre stato di conservazione e con caratteristiche di finitura tipiche della remota epoca di costruzione, così come per quanto concerne gli impianti e le caratteristiche igienico-sanitarie, carenti rispetto a quanto prevedono le norme attuali, dato che l'immobile non ha subito ristrutturazioni successive.
La pavimentazione è in graniglia in alcuni vani e in monocottura in altri. I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in piastrelle di ceramica in tinta chiara, di medie dimensioni.
Al piano terra è presente un camino angolare.
Nel dettaglio le superfici calpestabili dei diversi vani, con riferimento all'ultimo stato legittimato, sono le seguenti:

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO F			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Vano 1 (soggiorno)	*terra*	*20,30*	*circa 2,80*
Disimpegno/vano scala		*7,60*	
Vano 2 (cieco)	*terra*	*11,40*	*circa 2,80*
Cucina	*terra*	*19,60*	*circa 2,80*
Vano 3 (camera)	*terra*	*15,80*	*circa 2,85*
w.c.	*terra*	*2,40*	*circa 2,20*
Vano 4 (camera)	*primo*	*20,90*	*circa 2,80*
Disimpegno	*primo*	*3,15*	*circa 3,40*
Vano 5 (camera)	*primo*	*20,05*	*circa 2,85*
w.c.	*primo*	*2,30*	*circa 2,10*

Totale sup. netta =123,50 circa mq.

Resede superficie pari a circa 23,00 mq.

L'u.i. risulta intestata agli esecutati per le quote riportate nella Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 9, Particella 29, subalterno 1, Cat. A/4, Classe 2, vani 7, Rendita € 361,52, p. T-1.

L'unità immobiliare con accesso dal civico 12 di via Calcinaia, denominata ai fini della perizia ***LOTTO G***, è disposta su due piani fuori terra; al piano terra vi è un unico vano, oltre ad un ripostiglio sottoscala, e al piano primo si trovano tre vani, uno dei quali privo di finestre, oltre a disimpegno e piccolo servizio igienico.

L'u.i. si presenta in mediocre stato di conservazione e con caratteristiche di finitura e igienico-sanitarie dalle quali si evince facilmente la remota data di realizzazione. Anche gli impianti risultano essere di vecchia fattura, infatti l'appartamento, come quello descritto in precedenza, non ha subito rilevanti modifiche successivamente all'edificazione.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica chiara e di medie dimensioni al piano terra e nel servizio igienico, e in graniglia nei restanti vani al piano primo. I rivestimenti sono in piastrelle di ceramica in tinta chiara, di piccole dimensioni nella

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

cucina e di medie dimensioni nel servizio igienico.
Al piano terra è presente un camino angolare.

Nel dettaglio le superfici calpestabili dei diversi vani con riferimento all'ultimo stato legittimato sono le seguenti:

LOTTO G			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Cucina	*terra*	*14,65*	*circa 2,80*
Ripostiglio/sottoscala	*terra*	*2,40*	*circa 2,04*
Soggiorno	*primo*	*15,05*	*circa 2,90*
Disimpegno	*primo*	*7,50*	*circa 2,90*
Camerina	*primo*	*8,60*	*circa 3,20*
Ripostiglio	*primo*	*0,60*	*circa 3,20*
Camera	*primo*	*12,20*	*circa 2,90*
w.c.	*primo*	*2,00*	*circa 2,10*

Totale sup. netta =circa 63 mq.

L'u.i. risulta intestata agli esecutati per le quote riportate nella Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 9, Particella 29, subalterno 2, Cat. A/4, Classe 1, vani 5,5, Rendita € 244,28, pianoT-1.

Il locale ad uso rimessa, denominato ***LOTTO H***, è posto al piano seminterrato sottostante l'unità immobiliare definita *lotto I*, successivamente descritta, ed ha superficie netta pari a 16,5 mq ed altezza 2,55 ml. Alla stessa si accede da resede a comune tra lo stesso bene (sub. 1) e l'u.i. ad uso rimessa posta al piano terra (lotto M, sub. 4), prospiciente via Santa Cristina in Pilli.
Il locale risulta in scadente stato di manutenzione, ma ordinario per l'uso a cui è destinato.
Confina con resede a comune, appartamento per civile abitazione posto in via Calcinaia 16 facente parte stessa particella e identificato dal subalterno 3 (lotto L della presente perizia), appartamento posto in via Calcinaia 12 identificato dalla particella 29 subalterno 2 (lotto G), salvo se altri o come meglio di fatto.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Il bene risulta intestato agli esecutati per le quote riportate nella Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 9, Particella 28, subalterno 1, Cat. C/2, Classe 4, mq 17, sup. cat. 22 e Rendita euro 65,85 piano S1. Il resede a comune tra lo stesso e il subalterno 4 risulta censito nello stesso foglio e particella al subalterno 5.

L'unità immobiliare con accesso dal civico 14 di via Calcinaia, denominata ai fini della perizia ***LOTTO I***, è disposta su due piani fuori terra; nello specifico, al piano terra vi è un unico vano di ingresso da cui si diparte la scala, e al piano primo vi sono quattro vani, compresa la cucina, oltre a disimpegno, servizio igienico, piccolo w.c. con accesso diretto dalla camera e due piccole terrazze, una sulla facciata frontale prospiciente via Calcinaia, e una tergale. Si fa presente che mentre il piccolo w.c. con accesso dalla camera è finestrato, quello principale è privo di aereo-illuminazione naturale ed è dotato di impianto di aerazione forzata.
A differenza di quelle precedentemente descritte, l'u.i. si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, infatti la stessa è stato oggetto di interventi di restauro conservativo, consolidamento strutturale e ristrutturazione, come meglio precisato in risposta al quesito 6.

Le finiture sono moderne, con pavimentazione in cotto nel vano al piano terra, in piastrelle medio-grandi di ceramica di colori chiari nei servizi igienici e in parquet laminato in tinta chiara in tutti i restanti vani al piano primo. I rivestimenti sono in mosaico di colore grigio nel servizio igienico principale, in mosaico nei toni del rosa nel servizio igienico con accesso diretto dalla camera, e in piastrelle di ceramica chiara in cucina. La scala di collegamento tra piano terra e primo è in pietra e quella di accesso al sottotetto, con soffitto in orditura lignea e pianelle in cotto a vista, è caratterizzata da pedate in legno. Inoltre in cucina è presente un camino con piedritti in mattoni a faccia vista e architrave in pietra. Le porte sono in legno di colore chiaro.

Nel dettaglio le superfici calpestabili dei diversi vani con riferimento all'ultimo stato legittimato sono le seguenti:

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO I			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Vano di accesso	*terra*	*11.90*	*circa 2,95*
Scala interna		*6,20*	
Soggiorno	*primo*	*23,65*	*circa 2,85*
Cucina	*primo*	*10,20*	*circa 2,85*
Camera	*primo*	*17,40*	*circa 2,85*
w.c.	*primo*	*2,40*	*circa 2,35*
Camera	*primo*	*15,65*	*circa 2,85*
Antibagno	*primo*	*2,70*	*circa 2,40*
Servizio Igienico	*primo*	*5,35*	*circa 2,40*
Ripostiglio	*sottotetto*	*1,30*	*circa 2,35*

Totale sup. netta piano terra = circa mq. 97

Terrazza tergale superficie pari a circa 2,30 mq e terrazza frontale superficie pari a circa mq 2,00.

L'u.i. risulta essere intestata agli esecutati per le quote riportate nella Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 9, Particella 28, subalterno 2, Cat. A/3, Classe 3, vani 6, Rendita € 604,25, piano T-1.

L'unità immobiliare con accesso dal civico 16 di via Calcinaia, denominata ai fini della perizia ***LOTTO L,*** si sviluppa al solo piano terra ed è composta da tre vani compresa la cucina, disimpegno, bagno e piccolo w.c. con accesso diretto dalla camera, oltre piccolo resede posteriore e ripostiglio al piano interrato con accesso dal disimpegno. Si fa presente che il piccolo w.c. con accesso dalla camera è finestrato, mentre quello principale è privo di aereo-illuminazione naturale ed è dotato di impianto di aerazione forzata.

Come quella precedentemente descritta, l'u.i. si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, infatti anch'essa è stata oggetto degli interventi previsti dalla già citata pratica di restauro conservativo, consolidamento strutturale e ristrutturazione, come meglio precisato in risposta al quesito 6.

Le finiture sono quindi recenti, con pavimento in piastrelle di ceramica 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: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

dimensioni medio-grandi e colorazione chiara, rivestimento in mosaico di vari colori nel servizio igienico con accesso diretto dalla camera e piastrelle in ceramica per quello principale. Le porte sono in legno di colore chiaro.

Nel dettaglio le superfici calpestabili dei diversi vani con riferimento all'ultimo stato legittimato sono le seguenti:

LOTTO L			
LOCALE	**PIANO**	**SUP. NETTA mq**	**ALTEZZA m**
Cucina	*terra*	*19,00*	*circa 2,80*
Soggiorno	*terra*	*15,50*	*circa 2,75*
Camera	*terra*	*17,15*	*circa 2,75*
w.c.	*terra*	*2,40*	*circa 2,65*
Servizio Igienico	*terra*	*4,70*	*circa 2,80*
Antibagno	*terra*	*3,90*	*circa 2,80*
Ripostiglio	*interrato*	*1,45*	

Totale sup. netta piano terra = circa mq. 64,10

La superficie del resede tergale è pari a circa 15,50 mq.

L'u.i. risulta essere intestata agli esecutati per le quote riportate nella Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 9, Particella 28, subalterno 3, Cat. A/3, Classe 1, vani 4,5, Rendita € 325, 37 piano S1-T.

Il locale ad uso magazzino che costituisce il ***LOTTO M***, è posto al piano terra, sul retro del complesso di cui fa parte, ed è costituito da un vano unico di superficie netta pari a 25,10 mq ed altezza media pari a 3,30 ml, oltre ad una tettoia laterale a struttura lignea di circa 15,40 mq. Al magazzino si accede da resede a comune tra lo stesso bene (sub. 4) e l'u.i. ad uso rimessa posta al piano seminterrato (lotto H della presente perizia, sub. 1).
Il fabbricato risulta in mediocre stato di manutenzione.

Confina con resede a comune, particella 22 (lotto N della presente perizia), terreno identificato dalla particella 24 di proprietà [redacted], salvo se altri o come meglio di fatto.

L'immobile è intestato intestata agli esecutati per le quote riportate nella

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 9, Particella 28, subalterno 4, Cat. C/2, Classe 4, mq 25, sup. cat. 33 e Rendita euro 96,84 piano T.
Il resede a comune tra lo stesso e il subalterno 1 risulta censito nello stesso foglio e particella al subalterno 5.

Il ***LOTTO N-O*** è composto da due terreni adiacenti di forma irregolare che attestano su via Santa Cristina in Pilli e che, come meglio specificato in risposta al quesito 5, risultano utilizzabili soltanto a scopo agricolo. Attualmente si rileva la sola presenza di piante di ulivo.
Il piano di campagna del terreno è leggermente più basso rispetto alla quota della sede stradale ed il terreno non ha attualmente accesso diretto dalla strada stessa, ma soltanto dal resede di pertinenza dei lotti H e M. La superficie complessiva dei terreni è di circa 1250 mq.

Al Catasto terreni del Comune di Poggio a Caiano i beni sono intestati agli esecutati per le quote riportate nella Successione (si rimanda all'osservazione riportata in risposta al quesito 2) e sono identificati come segue:

- foglio di mappa 9, particella 22 di mq 1220, semin. arbor., classe 3, R.D. € 4,10 e R.A. € 2,84.
- foglio di mappa 9, particella 244 di mq 30, semin. arbor., classe 3, R.D. € 0,10 e R.A. € 0,07.

3° QUESITO

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 rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle visure catastali. L'istanza di vendita relativamente al lotto A reca: "*costituito dai piani seminterrato, terra e primo, oltre a resede di pertinenza su quattro lati del fabbricato",* manca pertanto esplicita indicazione del piano secondo, destinato a soffitta. Inoltre i lotti C e D non sono identificati con numero civico.
Nonostante le suddette imprecisioni, i dati indicati nel pignoramento consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

4° QUESITO

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

Di seguito si esplicitano le difformità riscontrate sotto il profilo catastale per ciascun lotto.

LOTTO A – Conformità catastale

La planimetria catastale presente in atti reca le seguenti imprecisioni:

- mancata indicazione del servizio igienico al piano terra;
- mancata indicazione del servizio igienico al piano seminterrato;
- mancata rappresentazione delle divisioni in cartongesso che delimitano il vano scala al piano terra.

Si fa notare che le planimetrie corrispondono esattamente a quanto riportato negli atti abilitativi, inoltre, come meglio indicato in risposta al quesito 6, il sevizio igienico presente al piano seminterrato dovrà essere rimosso.

Le sopraelencate imprecisioni rispetto allo stato dei luoghi non incidono sulla rendita catastale e rientrano pertanto nelle "*variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione*" previste dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio; pertanto non si è ritenuto necessario presentare aggiornamento catastale.

LOTTO B-E – Conformità catastale

Nella planimetria presente in atti non è rappresentato l'accesso diretto al ripostiglio dal vano principale (soggiorno); da verifica condotta dalla scrivente tale inesattezza non modifica la consistenza dell'u.i. e non incide sulla rendita catastale, pertanto rientra nelle "*variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione*" previste dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Inoltre si è riscontrata un'errata indicazione delle altezze nel locale soggiorno, ma anche tale imprecisione non ha rilevanza ai fini della conformità catastale.

Per quanto sopra esposto non si è ritenuto necessario presentare aggiornamento catastale.

LOTTO C-E – Conformità catastale

La planimetria catastale è stata aggiornata dalla scrivente con variazione catastale

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

prot. PO0055379 del 22/12/2017, in quanto quella precedentemente presente in atti, esattamente corrispondente a quanto rappresentato nell'ultimo atto abilitativo, non risultava conforme allo stato dei luoghi. In particolare la precedente planimetria conteneva le seguenti difformità:

- diversa delimitazione tra servizio igienico e disimpegno al piano primo;
- rappresentazione di due finestre non presenti nell'attuale stato dei luoghi;
- lievi modifiche nella suddivisione degli ambienti del piano secondo;
- errata indicazione delle altezze dei vani (in particolare, nel piano secondo le altezze minime sono maggiori rispetto a quanto indicato);
- errato conteggio dei vani, infatti il piano secondo veniva considerato erroneamente quasi completamente come accessorio indiretto ma, dal sopralluogo effettuato, si è evinto che buona parte del piano è adibito a zona notte con camere ben rifinite, complete di impianti, finestre e con altezze catastalmente idonee ad essere considerate vani catastali principali, seppur non risulta rispettata l'altezza minima prevista dal Regolamento Edilizio comunale.

LOTTO D – Conformità catastale

La planimetria presente in atti risultava essere difforme rispetto allo stato dei luoghi. Infatti, l'ultima variazione catastale veniva presentata in data 16/07/2009, per ampliamento, dovuto alla realizzazione di un porticato nel resede di pertinenza, e diversa destinazione d'uso da C/3 a C/6. Tale variazione non trovava però riscontro negli atti abilitativi né nell'attuale uso del bene.

Per tutto quanto sopra esposto la sottoscritta ha ritenuto opportuno presentare variazione catastale per il ripristino della categoria C/3 e, nell'occasione, ha provveduto a correggere lievi inesattezze, come l'imprecisa indicazione delle altezze e la mancata rappresentazione del ripostiglio realizzato in pannelli di legno.

Nell'aggiornamento catastale effettuato, presentato in data 22/12/2017 con protocollo n. PO0055222, si è tenuto conto della destinazione urbanistica dell'immobile (magazzino artigianale), la quale risulta congrua con il reale utilizzo del bene riscontrato in fase di sopralluogo.

LOTTO F – Conformità catastale

La planimetria risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO G – Conformità catastale

La planimetria risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi.

LOTTO H – Conformità catastale

La planimetria risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi.

LOTTO I – Conformità catastale

La planimetria risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi.

LOTTO L – Conformità catastale

La planimetria risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi.

LOTTO M – Conformità catastale

La planimetria risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi.

LOTTO N-O – Conformità catastale

Non si è resa necessaria alcuna attività di aggiornamento catastale.

5° QUESITO

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

LOTTO A – Previsione Regolamento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale il fabbricato ricade in zona C2 (art. 64 N.T.A.), sottozona ri2.

Estratto N.T.A.

Art. 64 – C2 Sub-sistema della città consolidata

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, anche se con caratteristiche discontinue, e che comprendono gli edifici o i complessi di edifici tradizionali e no, ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale degli edifici.

3. Nel sub sistema sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su), misurata come all'art. 7 delle presenti NTA, minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

- la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali e sempre che gli alloggi risultino con una Su non inferiore a mq. 70, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, anche al piano terra, senza aumentare il numero delle abitazioni;

- il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

- commerciali al dettaglio di vicinato; è sempre consentita, ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio), attività direzionali e di servizio. Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra. Gli studi professionali e gli uffici privati sono sempre ammessi;

- pubblici esercizi

- botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.

- autorimesse

- attività culturali e ricreative

- ambulatori, studi medici

- uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche

- ristoranti

- servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria

- turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, *bed and breakfast*, affittacamere.

4. Sono ammessi interventi di riorganizzazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio e del successivo art. 68, comma 7.

In ogni caso:

- non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto; gli aggetti propri dell'organismo edilizio del tessuto storico consolidato debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti;

- è consentita l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario, che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

5. Nel sub sistema sono ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano (se), purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. Il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime di intervento (UMI). Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto.

6. Per le aree destinate alla creazione di parcheggi d'uso pubblico e pertinenziali, anche a servizio del centro storico individuate dal piano strutturale, o a queste in aggiunta, si potranno prevedere parcheggi interrati con quote di nuovi volumi integrati, di servizio, commerciali e/o direzionali, nei limiti di Slp del 30% delle superfici di parcheggio. In questi casi, per i quali non è richiesto il rispetto delle percentuali minime di superfici permeabili, la progettazione dovrà valutare con precisione le modificazioni del suolo e il generale impatto della struttura dal punto di vista ambientale e paesaggistico. La copertura del fabbricato interrato destinato ai parcheggi dovrà essere pavimentata con materiali diversi dall'asfalto, che garantiscono un migliore e più coerente rapporto materico e cromatico con i materiali del contesto circostante.

7. Per le aree destinate alle attività economiche di cui al successivo art. 69, nel caso della destinazione commerciale/direzionale, è ammissibile la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 25% di Slp, sempre subordinata alla presentazione di un progetto unitario per l'intera zona contrassegnata con le lettere c-d nella Tav. P03.

LOTTI B, C, D, E – Previsione Regolamento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale il fabbricato ricade in zona C3 (art. 65 N.T.A.), sottozona ri2.

Art. 65 – C3 Sub-sistema della città residenziale

1. Sono parti del territorio urbanizzato di formazione recente, parzialmente o totalmente edificate, sostanzialmente prive di ordinamenti morfologici e di una coerente struttura dello spazio pubblico. In queste aree pur a prevalente destinazione residenziale, sono presenti ambiti a destinazione produttiva, di tipo artigianale e industriale, e attività commerciali e direzionali.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nel sub sistema, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione, nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale o di ricucitura del tessuto urbano. Nella città residenziale gli interventi sono finalizzati a:

- mantenere l'attuale assetto urbanistico, senza incrementi della densità edilizia, ad eccezione delle aree di nuova edificazione;

- riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;

- ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso;

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- completare eventualmente l'assetto, attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi.

3. Nel sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali: in ogni fabbricato, nel caso di ristrutturazione, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su), misurata come all'art. 7 delle presenti NTA, minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

Per ogni fabbricato di nuova costruzione il Regolamento Urbanistico, all'art. 9, Disciplina delle trasformazioni, specifica il numero massimo di unità immobiliari residenziali che potranno essere realizzate per la Slp complessiva, calcolato per una dimensione media di 70 mq per alloggio. Gli interventi potranno includere anche alloggi inferiori ai 70 mq, ma comunque superiori a 50, purché non aumenti il numero totale previsto.

E' altresì consentito, quando non diversamente specificato, il cambio di destinazione d'uso a residenziale da altri usi, fino al 50% della Slp dell'intero fabbricato, esclusivamente attraverso un progetto unitario e nel rispetto delle condizioni sopra prescritte. Il passaggio alla funzione residenziale non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

- commerciali al dettaglio di vicinato
- medie strutture commerciali di vendita
- pubblici esercizi
- depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
- botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
- autorimesse
- attività culturali e ricreative
- ambulatori, studi medici
- uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
- caserme
- alberghi
- ristoranti

4. Nella città residenziale sono ammessi, così come indicato dalla Tav. P03, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- sostituzione edilizia
- interventi di nuova edificazione.

LOTTI F, G, H, I-L-M – Previsione Regolamento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale il fabbricato ricade in zona T1,

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

sottozona ri1.

Art. 73 – T1 Sub-sistema degli insediamenti collinari

1. Il sub sistema è costituito da edifici e/o complessi di edifici e da piccoli nuclei abitati sorti prevalentemente lungo la viabilità storica collinare, che hanno subito significative modifiche dal punto di vista architettonico, oltre che della propria funzione agricola originaria, principalmente verso quella residenziale. Alla forte connotazione agricola originaria si sommano infatti anche nuclei urbani, cresciuti sotto la pressione della forte espansione residenziale del Comune.

2. Negli edifici inclusi nel sub sistema, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie;

- abitazioni specialistiche;

- abitazioni collettive, limitate a: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri;

- abitazioni rurali;

- attività agricole e connesse con l'agricoltura, e integrative limitate a quelle specificate al successivo art. 80;

- produttive, limitate all'artigianato di produzione di beni artistici, tipici, o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio;

- commercio al dettaglio, limitato agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi;

- attività di supporto al commercio, limitate ai magazzini;

- attività ricettive, limitate a: alberghi; case vacanze, affittacamere, bed and breakfast; ostelli per la gioventù e rifugi escursionistici; agriturismo;

- erogazioni dirette di servizi, limitate agli studi professionali;

- strutture per la didattica e la formazione, limitate a: scuole di formazione e di perfezionamento professionale, educazione ambientale, università, in tutti i casi con riferimento a piccole unità funzionali ad alta specializzazione, o di eccellenza;

- strutture culturali;

- strutture associative;

- strutture ricreative, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo; maneggi e altri impianti scoperti per la pratica sportiva;

- strutture religiose;

- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;

- attrezzature tecnologiche.

3. L'attività ricettiva di affittacamere, bed and breakfast o case vacanza è consentita esclusivamente negli edifici residenziali esistenti. Non è consentita la trasformazione degli edifici esistenti in alberghi o residence. E' ammessa la destinazione per pubblici esercizi, con la limitazione a 30 posti per le attività di ristorazione.

4. Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alle loro destinazioni d'uso ed essere oggetto di interventi in relazione alla loro classificazione di valore ambientale ed

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

architettonico, secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

5. E' consentito il superamento dei limiti di ospitalità agrituristica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 76/94, sia quando gli edifici ricadano all'interno del fondo, sia, in assenza, quando ricadano all'interno dei centri abitati.

LOTTO N-O – Previsione Regolamento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale entrambi i terreni ricadono all'interno del Sistema Territoriale dell'Ambiente Rurale "T" (art. 92 N.T.A.), Sub-Sistema del Territorio Agricolo "T2" e pertanto utilizzabili soltanto a scopo agricolo.

Art. 75 – T2 Sub-sistema del territorio agricolo

1. In conformità al P.S. il sub sistema comprende le superfici del contesto ambientale delle colline ad uso produttivo agricolo, prevalentemente caratterizzate da vigneti e oliveti in coltura specializzata ed altre aree di rilevante valore paesaggistico di pianura, anche al sistema funzionale delle connessioni paesistiche di cui all'art. 92.

2. All'interno del sub sistema territoriale del territorio agricolo, anche ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione, se non attraverso PMAA e alle condizioni specificate dalle presenti norme;
- l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000;
- le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e l'impoverimento della vegetazione di ripa;
- la trasformazione morfologica del terreno non connessa alla conduzione dei fondi agricoli;
- la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità, come in seguito specificate;
- l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agro-ambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive;
- l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti storici di arredo presenti sul territorio agricolo quali pozzi, cisterne, fonti e lavatoi , tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche, ecc.;
- la realizzazione di autorimesse interrate.

All'interno del sub sistema territoriale del territorio agricolo sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie, con le limitazioni necessarie e ai fini della manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali terrazzamenti, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio,

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

f) la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica e simili; i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni possono essere realizzati con linee aeree solo nel caso in cui costituiscano una razionalizzazione o un miglioramento delle linee esistenti e comunque ai fini di un minor impatto complessivo;

g) la realizzazione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, servizi tecnici per gli acquedotti, e simili;

h) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili; è, invece, vietata la posa in opera ed il rinnovo di autorizzazioni per l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'identificazione di itinerari culturali e/o turistici, di aziende agricole produttrici di prodotti tipici, o di attività di ristorazione, o di attività di servizio alla persona;

i) opere pubbliche.

3. In dette aree sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

ordinaria coltivazione del suolo; attività di pascolo; attività escursionistiche, attività ricreative, attività di osservazione e di studio; percorsi pedonali; percorsi ciclabili; mobilità equestre.

4. Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui al precedente comma 2 sono rispettivamente effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture; di altre aree di rilevante valore paesaggistico;

- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;

- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e di proprietà;

- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

5. All'interno di dette aree, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, secondo antiche tecniche e tradizioni;

- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale e i ciglionamenti;

- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;

- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e convogliamento delle acque;

- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

6° QUESITO

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'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, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

LOTTO A – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio da parte dell'allora Comune di Carmignano della Concessione Edilizia n° 54/55 del 26/02/1955.

Successivamente è stata presentata richiesta di attestazione di conformità in sanatoria n. 8988/2008, rilasciata (in seguito alla presentazione delle integrazioni richieste) in data 02/04/2009, relativa alla realizzazione di modifiche interne e prospettiche eseguite durante la costruzione dell'immobile, oltre alla realizzazione del piano seminterrato e suo collegamento con il piano terra, eseguiti in parte durante la costruzione ed in parte alla fine del 1973.

Dalle ricerche condotte presso le P.A., per l'immobile in oggetto non risulta dichiarazione di Agibilità.

* * * * * * * * * * * * * *

In merito alla conformità dello stato di fatto con gli atti abilitativi, si evidenziano le seguenti difformità:

- realizzazione di pareti in cartongesso a delimitazione della scala di collegamento interna;
- realizzazione di un servizio igienico nel ripostiglio al piano terra;
- realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato.

Le difformità indicate ai primi due punti dovranno essere sanate attraverso la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, i cui costi vengono stimati successivamente.

Per quanto concerne il servizio igienico al piano seminterrato, questo non è sanabile, pertanto dovrà essere rimosso.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Infatti il piano seminterrato ha altezza inferiore a m 2,40 e pertanto è non abitabile e può essere adibito esclusivamente a funzioni che comportino presenza solo saltuaria di persone, a differenza dei servizi igienici che secondo il Regolamento Edilizio comunale rientrano nei locali abitativi secondari.

I costi stimati per la regolarizzazione di quanto evidenziato sono:

oneri di rimessa in pristino abusi non sanabili (rimozione servizio igienico)	1000 €
oneri per C.I.L.A. in sanatoria: diritti di segreteria 100 € sanzione minima prevista, solo nel caso in cui gli abusi siano stati realizzati successivamente al 2010 -1000 €	1100 €
onorario per prestazioni professionali necessarie al conseguimento dei titoli di cui sopra	1000 € + oneri previd.e IVA
TOTALE circa	**3100 €**

LOTTO B-E – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio, in data 27/02/1962, da parte del Comune di Poggio a Caiano, del Permesso di Costruire n° 153/1962, con permesso di Abitabilità e di Uso del 22/03/1971.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica Edilizia 1542/1976 per ristrutturazione;
- esecuzione di opere interne ai sensi art. 48 legge 47/85 Pratica Edilizia n° 1794/1986;
- condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 n. 813/1986 rilasciato in data 04/02/1998 per ristrutturazione dell'unità immobiliare posta al piano terra;
- pratica Edilizia n° 5494/1997 per divisione del fabbricato in due unità immobiliari per civile abitazione. Si fa presente che per le opere strutturali previste nella pratica presente è stata depositata denuncia all'ufficio del Genio Civile di Prato con progetto n. 5565 del 23/06/1998 prot. 2954, conclusa con certificato di collaudo statico depositato in data 11/12/2003.

In seguito alle modifiche effettuate successivamente al 1971, non risulta agli atti nuova dichiarazione di Agibilità.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

* * * * * * * * * * * * * *

In merito alla conformità dello stato di fatto con gli atti abilitativi, si evidenziano le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione della recinzione che delimita il resede, comprendendo al suo interno la porzione di terreno identificata dal lotto E;
- realizzazione di accesso al ripostiglio/volume tecnico dal soggiorno e chiusura di una delle due aperture di accesso esterne, oltre a realizzazione di una lucifera (modifica prospettica);
- riduzione delle altezze utili in alcuni ambienti, con particolare riferimento al soggiorno, che presenta zone con controsoffitti posti a quota localmente minore di 2,70 m;
- lievi modifiche alle pavimentazione esterna che, pur riducendo la superficie permeabile, rispettano la superficie minima richiesta;
- realizzazione forno a legna in muratura nella cucina.

Le sopraindicate difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, o Attestazione di conformità in sanatoria se eseguite in corso d'opera con mancata presentazione di variante finale.

Per quanto concerne i controsoffitti posti a quota inferiore a m 2,70 questi dovranno essere rimossi al fine di ripristinare i requisiti igienici dei locali abitabili.

I costi stimati per la regolarizzazione di quanto evidenziato sono:

- oneri di rimessa in pristino soggiorno (rimozione controsoffitti ad altezza minore di 2,70 m)	1500 €
- oneri per C.I.L.A. o Attestazione di conformità in sanatoria: diritti di segreteria 100 € sanzione minima prevista solo nel caso in cui gli abusi siano stati realizzati successivamente al 2010, o se eseguite in corso d'opera - 1000 €	1100 €
- onorario per prestazioni professionali necessarie al conseguimento dei titoli di cui sopra	1000 € + oneri previd.e IVA
- onorario per sanatoria opere strutturali L.R. 65/14 art. 182 presso ufficio del Genio civile territorialmente competente	1000 € + oneri previd.e IVA
- diritti di segreteria e valori bollati	90 €
TOTALE circa	**4690 €**

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO C-E – Conformità urbanistica

Il lotto in oggetto è stato edificato e successivamente variato in forza dei medesimi titoli abilitativi menzionati per il lotto B, ai quali si rimanda.

In merito alla conformità dello stato di fatto con gli atti abilitativi, si evidenziano le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione della recinzione che delimita il resede, comprendendo al suo interno la porzione di terreno identificata dal lotto E;
- modifica prospetto Sud per chiusura di due finestre nella zona giorno;
- modifica prospetto Nord per riduzione delle dimensioni della finestra nel sottoscala al piano primo, e per realizzazione di una nuova finestra nel vano scale al piano secondo;
- diversa delimitazione del servizio igienico;
- realizzazione camino;
- realizzazione di un ulteriore servizio igienico al piano secondo sottotetto;
- maggiori altezze locali piano secondo sottotetto.

Quest'ultima modifica comporta la creazione di tre vani con altezze sufficienti per essere considerati locali abitabili secondari (mansarda) anziché locali soffitta; infatti, avendo altezze minime maggiori di m 1,80 e altezze medie maggiori di m 2,40, (per l'esattezza pari a circa m 2,75) rispettano i requisiti previsti al comma 2 dell'art. 60 del R.E.

Si fa presente che tale modifica, eseguita presumibilmente in corso d'opera, comporta il superamento del parametro urbanistico di altezza massima dell'edificio di 7,50 m, prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Poggio a Caiano.

Pertanto l'abuso non è sanabile e rientra nel tipo di intervento previsto dall'articolo 199, comma 2, della Legge Regionale 65/2014 "*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali".*

L'articolo recita: *"Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere,* ***determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale****. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 516,00."*

Tale circostanza comporta comunque alcune limitazioni in ordine agli interventi attuabili su detto bene.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Infatti si sottolinea che, come previsto dall'art. 17 dell' Allegato "K" al Regolamento edilizio comunale ("*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - sanzioni e sanatoria*"), le consistenze edilizie che sono state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino ai sensi della norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistici-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico alla porzione legittima del fabbricato del quale costituiscono modifica o ampliamento, con le precisazioni e limitazioni di seguito elencate:

- Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, purché senza aumento di carico urbanistico sono consentiti;
- Gli interventi di restauro e di ristrutturazione conservativa, che implicano l'aumento delle unità immobiliari o il frazionamento o/e fusione fra le stesse o il cambio di destinazione, se previsti dallo strumento urbanistico, sono consentiti a condizione che l' immobile oggetto di abuso, fatte salve le opere ritenute non ripristinabili, sia ricondotto, ove non conforme, al rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, e comunque, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- Gli interventi di addizione funzionale di cui all'art. 8 punto 5.4 delle NTA del R.U. sono consentiti, alle condizioni di cui al punto precedente, solo se l'immobile non è già stato oggetto di aumenti di S.U.L. per i quali siano già state applicate le sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino;

Le Attestazioni di Agibilità, possono essere presentate per immobili oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino solo se tali immobili sono conformi alle prescrizioni igienico sanitarie, di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche e comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art.149 della L.R.65/2014.

Si tiene a precisare che di quanto sopra detto si è tenuto conto nella stima del bene.

Il servizio igienico realizzato abusivamente dovrà essere rimosso, in quanto ha altezza media inferiore a 2,40 m, contrariamente a quanto richiesto dal Regolamento Edilizio.

I costi stimati per la regolarizzazione di quanto evidenziato sono:

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- Sanzione amministrativa **presunta**, prevista da Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014, stimata dalla scrivente con riferimento all'Allegato L al R.E. e ai valori O.M.I.	82.400 €
- oneri di rimessa in pristino abusi non sanabili (rimozione servizio igienico)	1600 €
- onorario per prestazioni professionali	1000 € + oneri previd.e IVA
- onorario per eventuale sanatoria opere strutturali L.R. 65/14 art. 182 presso ufficio del Genio civile territorialmente competente	1000 € + oneri previd.e IVA
- diritti di segreteria e valori bollati	90 €
TOTALE circa	**86.090,00 €**

LOTTO D– Conformità urbanistica

Il fabbricato a destinazione magazzino è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi:

- .Licenza di costruzione n°15 del 1960 rilasciata dal comune di Carmignano;
- Autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria Pratica Edilizia n° 1266/1985;
- Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 n.560 del 04/07/86 rilasciato in data 04/02/1998.

* * * * * * * * * * * * *

In merito alla conformità dello stato di fatto con gli atti abilitativi, si evidenziano le seguenti difformità:

- Realizzazione tramezzatura con pannelli in legno per la creazione di un ripostiglio;
- Le altezze rilevate sono lievemente differenti rispetto a quanto indicato nei grafici allegati all'ultimo atto abilitativo, ma tale differenza non comportano aumento volumetrico;
- Presenza di due lucernari;

Si fa presente inoltre che nel resede di pertinenza, non rappresentato nei grafici allegati all'ultimo atto abilitativo, è stato realizzato un porticato costituito da pilastri, travi e travetti in legno e soprastante tavolato e manto in cotto. Si specifica inoltre

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

che dalla documentazione fotografica allegata all'ultima pratica edilizia si evince che, non essendo presente il porticato, questo sia stato realizzato successivamente alla data di presentazione della stessa.

Lo stesso, occupando una superficie coperta maggiore del 20% del fabbricato, non è sanabile e pertanto dovrà essere rimossa almeno la copertura.

Inoltre è presente una tettoia con struttura metallica e coperta da pannello ondulato in prossimità dell'accesso principale, oltre delle piccole tettoie costituite da coppi e tegole in cotto, non rappresentate nei grafici ma presenti nella documentazione fotografica, che sono pertanto già sanate.

Le sopraindicate difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria.

I costi stimati per la regolarizzazione di quanto evidenziato sono:

- oneri per Attestazione di Conformità in Sanatoria: diritti di segreteria 100 €	100 €
- onorario per prestazioni professionali necessarie al conseguimento dei titoli di cui sopra	1000 € + oneri previd. e IVA
- rimozione copertura porticato	3000 €
TOTALE circa	**4100 €**

LOTTO F – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente non ha subito modifiche.

LOTTO G – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente non ha subito modifiche.

LOTTO H – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente non ha subito modifiche.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO I – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente è stato oggetto di risanamento conservativo in forza della S.C.I.A. 10552/2013 e relativa variante. Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme al sopraindicato atto abilitativo.

LOTTO L – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente è stato oggetto delle seguenti Pratiche Edilizie:

- risanamento conservativo in forza di D.I.A.5585/1998 e relativa proroga 6657/2001.
- risanamento conservativo in forza della S.C.I.A. 10552/2013 e relativa variante.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme al sopraindicato atto abilitativo.

LOTTO M – Conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente è stato oggetto di risanamento conservativo in forza della D.I.A. 5585/1998 e relativa proroga 6657/2001. Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme al sopraindicato atto abilitativo.

7° QUESITO

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di pignoramento risultano vendibili anche separatamente, senza necessità di frazionamento, nei lotti già distinti nell'istanza di vendita come nella presente perizia, ad eccezione della striscia di terreno identificata dal lotto E che come anticipato è parte integrante del resede a comune tra lotto B e lotto C, e che pertanto non può essere alienato autonomamente, e del terreno di cui al lotto O che si ritiene opportuno accorpare all'attiguo lotto N per la conformazione geometrica dei terreni stessi, costituendo un unico lotto.

8° QUESITO

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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;

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO A – Quote pignorate

L'immobile è pignorato per intero e nello specifico:

- quota di ¼ di proprietà dell'esecutato [redacted];
- quota di ¼ di proprietà dell'esecutata [redacted];
- quota di 2/4 di proprietà dell'esecutato. [redacted]

LOTTO B-E – Quote pignorate

L'u.i. è pignorata per intero e nello specifico:

- quota di ¼ di proprietà dell'esecutato [redacted];
- quota di ¼ di proprietà dell'esecutata [redacted];
- quota di 2/4 di proprietà dell'esecutato. [redacted].

La striscia di terreno (E) è pignorata per la quota di 42/72 (14/24) della piena proprietà, così suddivisa:

- 9/72 di proprietà [redacted];
- 9/72 di proprietà [redacted];
- 12/36 (24/72) di proprietà [redacted].

LOTTO C-E – Quote pignorate

L'u.i. è pignorata per intero e nello specifico:

- quota di ¼ di proprietà dell'esecutato [redacted];
- quota di ¼ di proprietà dell'esecutata [redacted];
- quota di 2/4 di proprietà dell'esecutato [redacted].

La striscia di terreno (E) è pignorata per la quota di 42/72 (14/24) della piena proprietà, così suddivisa:

- 9/72 di proprietà [redacted];
- 9/72 di proprietà [redacted];
- 12/36 (24/72) di proprietà [redacted].

LOTTO D – Quote pignorate

L'immobile è pignorato per intero e nello specifico:

- quota di ¼ di proprietà dell'esecutato [redacted];
- quota di ¼ di proprietà dell'esecutata [redacted];
- quota di 2/4 di proprietà dell'esecutato [redacted].

LOTTO E – Quote pignorate

La striscia di terreno è pignorata per le quote di:

- 9/72 di proprietà [redacted];

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- 9/72 di proprietà [redacted];
- 24/72 di proprietà [redacted].

Pertanto la striscia di terreno risulta pignorata per la quota di 42/72 della piena proprietà.

LOTTI F, G, H, I, L, M, N-O – Quote pignorate

I beni in esame sono pignorati per le quote di:

- quota di 4/30 di proprietà dell'esecutato [redacted];
- quota di 4/30 di proprietà dell'esecutata [redacted];
- quota di 8/30 di proprietà dell'esecutato [redacted].

Pertanto i beni risultano pignorati per la quota di 16/30 della piena proprietà.

Si rimanda a quanto evidenziato in precedenza ed in separata istanza depositata, relativamente all'inesattezza delle sopraindicate quote.

9° QUESITO

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

LOTTO A – Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal Sig. [redacted] e dalla badante che lo accudisce.

All'Agenzia delle Entrate di Prato non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

LOTTO B-E – Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutata [redacted].

All'Agenzia delle Entrate di Prato non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

LOTTO C-E – Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [redacted], con la moglie e la figlia minorenne.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

All'Agenzia delle Entrate di Prato non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

LOTTO D – Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero

All'Agenzia delle Entrate di Prato non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

LOTTO F – Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal Sig. [redacted], quale conduttore in forza del contratto di locazione registrato a prato il 07/11/2013 al n° 9820 mod. 3 con scadenza il 31/10/2021 e canone annuo € 4.560,00.

Il titolo legittimante tale contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO G – Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted], quale conduttrice in forza del contratto di locazione registrato a prato il 31/08/2015 al n° 5782 mod. 3T con scadenza il 31/08/2019 e canone annuo € 4.800,00. Si fa presente che, essendo il bene pignorato solo pro quota, non tutti i locatori sono debitori esecutati.

Il titolo legittimante tale contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO I– Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal Sig. [redacted], quale conduttore in forza del contratto di locazione registrato a prato il 08/07/2015 al n° 4889 mod. 3T con scadenza il 30/06/2019 e canone annuo € 6.600,00. Si fa presente che, essendo il bene pignorato solo pro quota, non tutti i locatori sono debitori esecutati.

Il titolo legittimante tale contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO L – Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal Sig. [redacted], con la moglie e due figlie, quale conduttore in forza del contratto di locazione registrato a prato il 09/06/2016 al n°

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

4231 mod. 3T con scadenza il 31/05/2020 e canone annuo € 7.800,00. Si fa presente che, essendo il bene pignorato solo pro quota, non tutti i locatori sono debitori esecutati.

Il titolo legittimante tale contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO H, M, N-O – Stato di occupazione

Per quanto concerne i beni in oggetto, non risulta alcun contratto locativo; le u.i. e i terreni in esame risultano attualmente utilizzati sporadicamente da alcuni dei proprietari.

10° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non risultano occupati dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

11° QUESITO

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).
Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il terreno di cui al punto E è gravato da servitù perpetua non aedificandi, a favore del terreno adiacente (particella catastale 1077 del foglio di mappa 6, proprietà [redacted]), costituita mediante atto notarile pubblico rogato Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 12/04/2011 (repertorio 105427 raccolta 22207). Nello specifico trattasi di servitù perpetua di non elevare sul terreno di cui al punto E qualsiasi voglia costruzione, consentendo quindi che tutta la volumetria assentita ed ammessa (c.d. potenzialità edificatoria) dal vigente Piano Regolatore venga utilizzata dalla proprietà del terreno adiacente.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

12° QUESITO

accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non gravano vincoli o oneri di natura condominiale.

13° QUESITO

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previa rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore venale è la ricerca del più probabile valore di libero mercato secondo il metodo comparativo, tenuto conto in particolare dei seguenti fattori:

- ubicazione
- tipologia
- consistenza
- vetustà e stato di conservazione
- qualità e stato di finiture e impianti
- potenzialità
- conformità urbanistica
- stato di occupazione del bene
- servitù e limiti evidenziati nella presente perizia
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto
- situazione attuale del mercato immobiliare

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

- equilibrio tra domanda e offerta in merito alla tipologia di beni pignorati

Il valore unitario attribuito è stato determinato da indagini effettuate tramite la consultazione dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Prato (OMI), oltre che da indagini di mercato locali sui prezzi di realizzo di immobili comparabili.

A seguire le stime suddivise per i lotti formati.

LOTTO A – Stima

L'immobile è collocato in un'ottima zona residenziale, nei pressi della Villa medicea, detta "*zona del villaggio*", che essendo leggermente rialzata non presenta le problematiche alluvionali caratteristiche del centro, pur essendo quest'ultimo facilmente raggiungibile anche a piedi.

Come meglio descritto al quesito 2 l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ma con finiture datate al piano terra, mediocre stato di manutenzione in soffitta, seminterrato ed esternamente ed in pessimo stato di conservazione al piano primo.

Le quotazioni per le abitazioni civili simili al bene in oggetto, stimate prendendo come riferimento i valori di mercato realizzati, ottenuti mediante confronto con alcune agenzie immobiliari del posto, variano da un minimo di 1300 €/mq ad un massimo di 2100 €/mq.

Le quotazioni redatte dall'Agenzia del Territorio inerenti l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI), relative al primo semestre del 2017, per ville e villini nella zona B1/Centrale/POGGIO A CAIANO – POGGETTO, in normale stato conservativo, vanno da una media minima di 1950 €/mq a una media massima di 2450 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, considerati tutti i fattori esplicitati nella premessa e soprattutto il mediocre stato di conservazione, la sottoscritta ritiene congruo assegnare un valore unitario di 1300 €/mq per il piano primo, in considerazione dei necessari lavori di manutenzione, e di 1800 €/mq per i restanti piani.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva con l'indicazione delle superfici commerciali ottenute con l'applicazione dei coefficienti ritenuti più congrui per i casi di specie.

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

LOTTO A						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
villa	terra	104.50	100%	104.50	1800	188,100.00
villa	primo	104.50	100%	104.50	1300	135,850.00
soffitta	secondo	104.50	35%	36.58	1800	65,835.00
cantina	seminterrato	62.26	50%	31.13	1800	56,034.00
resede	terra	25.00	10% *	2.50	1800	4,500.00
resede	terra	94.00	2% *	1.88	1800	3,384.00
terrazza	primo	12.84	35%	4.49	1800	8,089.20
resede	seminterrato	22.00	10%	2.20	1800	3,960.00
* 10% fino a 25 mq, 2% per l'eccedenza						
				287.78		**€ 465,752.20**

Al valore ottenuto vengono detratte le spese necessarie per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, stimate in € 3100,00, si ottiene quindi un valore pari a € 462.652,20, che arrotondato a **€ 462.600,00 (euro quattrocentosessantaduemilaseicento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTI B-E e C-E – Stima

Per quanto concerne l'ubicazione vale quanto detto per il lotto precedente, infatti anche l'immobile di cui fanno parte i due lotti in esame, è collocato in un'ottima zona residenziale per la quale vi è molta richiesta rispetto all'offerta.

Come meglio descritto in risposta al quesito 2, l'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo sia internamente che esternamente, con finiture di pregio anche se non molto recenti.

Le quotazioni per le abitazioni civili simili al bene in oggetto, stimate prendendo come riferimento i valori di mercato realizzati, ottenuti mediante confronto con alcune agenzie immobiliari del posto, variano da un minimo di 1300 ad un massimo di 2800, rispettivamente per condizioni di manutenzione da pessime a ottime.

Le quotazioni redatte dall'Agenzia del Territorio inerenti l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI), relative al primo semestre del 2017, per ville e villini nella zona B1/Centrale/POGGIO A CAIANO – POGGETTO, in ottimo stato conservativo, vanno da una media minima di 2350 €/mq a una media massima di 2850 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, considerati tutti i fattori esplicitati nella premessa 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: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

soprattutto, da un lato l'ottimo stato di conservazione, ma dall'altro i limiti dovuti alla realizzazione di loggia, porticato e scala di accesso al piano primo su proprietà terza, e alla situazione di illegittimità urbanistica del lotto C, la sottoscritta ritiene congruo assegnare un valore unitario di 2500 €/mq per il lotto B , e 2400 €/mq per il lotto C.

Si specifica che il valore unitario è stato stabilito tenendo conto della presenza del resede a comune tra l'u.i. posta al piano terra e l'u.i. posta al piano primo e secondo.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva con l'indicazione delle superfici commerciali ottenute con l'applicazioni dei coefficienti ritenuti più congrui per i casi di specie.

LOTTO B -E						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
appartamento	terra	210.00	100%	210.00	2500	525,000.00
loggia	terra	19.00	35%	6.65	2500	16,625.00
				216.65		**€ 541,625.00**

Detraendo al valore ottenuto le spese necessarie per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, stimate in € 4690,00, si ottiene un valore pari a € 536.935,00, che arrotondato a **€ 536.900,00 (euro cinquecentotrentaseimilanovecento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO C – Stima

LOTTO C -E						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
appartamento	primo	202.00	100%	202.00	2400	484,800.00
soffitta	secondo	170.00	75%	127.50	2400	306,000.00
loggia	primo	19.00	35%	6.65	2400	15,960.00
terrazza frontale	primo	25.00	35%	8.75	2400	21,000.00
terrazza tergale	primo	24.00	35%	8.40	2400	20,160.00
terrazza	secondo	24.00	35%	8.40	2400	20,160.00
				361.70		**€ 868,080.00**

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Detraendo al valore ottenuto le spese necessarie per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, stimate in € 86.090,00, si ottiene un valore pari a € 781.990,00, che arrotondato a **€ 781.900,00 (euro settecentottantunomilanovecento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO D – Stima

Le quotazioni per gli immobili o laboratori artigianali simili al bene in oggetto, stimate prendendo come riferimento i valori di mercato realizzati, ottenuti mediante confronto con alcune agenzie immobiliari del posto sono un valore unitario indicativo di 750 €/mq.

Invece, le quotazioni dell'Agenzia del Territorio inerenti l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI) relative al primo semestre del 2017, per laboratori artigianali nella zona B1/Centrale/POGGIO A CAIANO – POGGETTO, forniscono un range di 500 - 800 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, considerati tutti i fattori esplicitati nella premessa e soprattutto le potenzialità di utilizzo con altra destinazione compatibile alla zona residenziale, la sottoscritta ritiene congruo un valore unitario pari a 750 €/mq.

Avendo il magazzino una superficie commerciale pari a 151 mq il valore stimato è pari a 113.250 €.

Il valore di stima viene infine adeguato detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, stimate in € 4100,00, ottenendo un valore pari a **€ 109.150,00** che si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO F, G, I, L – Stima

L'ubicazione del complesso risulta essere buona, in zona collinare silenziosa ma non molto vicina ai servizi.

Come meglio descritto in risposta al quesito 2, l'immobile è datato ed in parte necessiterebbe di interventi di risanamento; infatti mentre i lotti I ed L sono già stati oggetto di ristrutturazione e risanamento conservativo, i lotti F e G non hanno subito rilevanti modifiche successivamente all'edificazione.

Le quotazioni per le abitazioni civili simili al bene in oggetto, stimate prendendo come riferimento i valori di mercato realizzati, ottenuti mediante confronto con

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

alcune agenzie immobiliari del posto, variano da un minimo di 1100 ad un massimo di 1300 per il lotti in condizioni vetuste (F e G) e un range di 1500-1800 €/mq per quelli che sono stati ristrutturati e risanati (lotti I ed L).

Le quotazioni redatte dall'Agenzia del Territorio inerenti l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI), relative al primo semestre del 2017, per ville e villini nella zona collinare di Santa Cristina in Pilli, in normale stato conservativo, vanno da una media minima di 1800 €/mq a una media massima di 2400 €/mq.

Considerati tutti i fattori esplicitati nella premessa la sottoscritta ha ritenuto congruo applicare un valore unitario pari a 1600 €/mq per i lotti I ed L e di 1200 €/mq per i lotti F e G.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive con l'indicazione delle superfici commerciali ottenute con l'applicazioni dei coefficienti ritenuti più congrui per i casi di specie.

LOTTO F						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
appartamento	terra	84.81	100%	84.81	1200	101,772.00
appartamento	primo	51.04	100%	51.04	1200	61,248.00
resede	terra	22.00	10%	2.20	1200	2,640.00
				138.05		**€ 165,660.00**

Si ottiene quindi un valore pari a **€ 165.660,00** , che arrotondato a **€ 165.600,00 (euro centosessantacinquemilaseicento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 88.320,00**.

LOTTO G						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
appartamento	terra	18.76	100%	18.76	1200	22,506.00
appartamento	primo	50.55	100%	50.55	1200	60,654.00
				69.30		**€ 83,160.00**

Si ottiene quindi un valore pari a **€ 83.160,00** , che arrotondato a **€ 83.100,00 (euro ottantatremilacento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 44.320,00**.

LOTTO I						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
appartamento	terra	19.91	100%	19.91	1700	33,847.00
appartamento	primo	85.09	100%	85.09	1700	144,644.50
sottotetto	secondo	1.43	35%	0.50	1700	850.85
terrazze	primo	4.30	35%	1.51	1700	2,558.50
				107.00		**€ 181,900.85**

Si ottiene quindi un valore pari a **€ 181.900,85** , che arrotondato a **€ 181.900,00 (euro centottantunmilanevecento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 97.013,33.**

LOTTO L						
Determinazione valore di mercato del bene						
descrizione	piano	S.L.P. (mq)	incidenza	sup. comm. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore attuale di mercato (€)
appartamento	terra	68.92	100%	68.92	1700	117,155.50
ripostiglio	interrato	1.60	35%	0.56	1700	949.03
resede	terra	15.50	10%	1.55	1700	2,635.00
				71.02		**€ 120,739.53**

Si ottiene quindi un valore pari a **€ 120.739,53** , che arrotondato a **€ 120.700,00 (euro centoventimilasettecento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 64.373,33.**

LOTTO H – Stima

L'immobile ha una superficie commerciale pari a 18,5 mq e dalle ricerche effettuate si è stabilito un valore di mercato pari a 400 €/mq, si ottiene quindi un valore di **€ 7.400,00 (euro settemilaquattrocento/00)**, che si ritiene essere il più probabile

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 3.946,67**.

LOTTO M – Stima

L'immobile ha una superficie commerciale pari a 36,3 mq e dalle ricerche effettuate si è stabilito un valore di mercato pari a 400 €/mq, si ottiene quindi un valore di € 14.520,00, che arrotondato a **€ 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00)** si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 7.733,33**.

LOTTO N-O – Stima

I terreni di seguito stimati complessivamente, in quanto costituenti un unico lotto, hanno una superficie totale pari a circa 1250 mq. Dalle ricerche effettuate con i criteri esplicitati nella premessa si è stabilito un valore di mercato pari a 5 €/mq, si ottiene quindi un valore complessivo di **€ 6.250,00 (euro seimiladuecentocinquanta/00)**, che si ritiene essere il più probabile valore del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il bene risulta pignorato per la quota di 16/30 della piena proprietà, il cui valore è quindi pari a **€ 3.333,33**.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei valori di stima dei singoli lotti formati e le corrispondenti quote pignorate.

LOTTI	VALORE DI STIMA	QUOTA DA ISTANZA PIGNORAMENTO	VALORE QUOTA
A	€ 462,600.00	1	€ 462,600.00
B	€ 536,900.00	1	€ 536,900.00
E*	-	21/72 (lotto B)	-
	-	21/72 (lotto C)	-
C	€ 781,900.00	1	€ 781,900.00
D	€ 109,150.00	1	€ 109,150.00
F	€ 165,600.00	16/30	€ 88,320.00
G	€ 83,100.00	16/30	€ 44,320.00
H	€ 7,400.00	16/30	€ 3,946.67
I	€ 181,900.00	16/30	€ 97,013.33
L	€ 120,700.00	16/30	€ 64,373.33
M	€ 14,500.00	16/30	€ 7,733.33
N-O	€ 6,250.00	16/30	€ 3,333.33

* si ritiene congruo dividere equamente tra lotto B e lotto C la quota pignorata del bene E, in quanto lo stesso risulta essere parte integrante del resede a comune tra i due. Tale criterio tiene conto anche della conformazione del lotto e dell'utilizzo

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 10/05/2018

Il perito

Ing. Monica Fiorillo

ALLEGATI:

Allegato 1.	Documentazione fotografica
Allegato 2.	Documentazione catastale
Allegato 3.	Atti di provenienza
Allegato 4.	Atti abilitativi
Allegato 5.	Attestato di Prestazione Energetica APE
Allegato 6.	Comunicazioni operazioni peritali
Allegato 7.	Ispezioni ipotecarie
Allegato 8.	Certificati di destinazione urbanistica
Allegato 9.	Copia contratti locazione
Allegato 10.	Estratti di matrimonio
Allegato 11.	Attestazioni invio bozza elaborato peritale

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9b66fbe163327b93de797450bf4325