*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n° 304/2024

G.E.

Parte Esecutata :

C.T.U. Geom. Alessandro Rindi

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279



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

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

Sommario

TRIBUNALE DI FIRENZE ..... 7
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ..... 7
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 304/2024 ..... 7
GIUDICE:
PROMOSSA DA ..... 7
CONTRO ..... 7
(1) ..... 16
***INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO*** 16
Descrizione LOTTO N 1 ..... 18
Confini ..... 19
Identificazione catastali ..... 19
Verifica delle conformità urbanistica ..... 21
(2) ..... 23
***ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO*** ..... 23
(3) ..... 23
***ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA*** ..... 23
(4) ..... 23
***DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI*** ..... 23



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

Descrizione dell'immobile - LOTTO N 1 ..... 24

AREA DI MANOVRA ..... 25

POSTO AUTO N 1 ..... 25

POSTO AUTO N 2 ..... 25

(5) ..... 25

***STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE*** ..... 25

(6) ..... 26

***VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVATI SUL BENE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE***. ..... 26

(7) ..... 27

***VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (tra cui iscrizioni, pignoramenti, dove si riportano nella presente in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione) *** ..... 27

N 1 Nota di trascrizione ..... 28

Unità negoziale n. 1 ..... 28

N.2 Nota di trascrizione ..... 29

N.3 Nota di iscrizione ..... 31

N.4 Nota di trascrizione ..... 32

(8) ..... 33



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

***IMPORTO ANNUO DI SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE STRAORDINARIE ED IMPORTO DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATI NEGLI ULTIMI DUE ANNI***. ..... 33

(9) ..... 33

***VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE*** ..... 33

LOTTO N 1 ..... 33

(10) ..... 35

***EVIDENZIARE AI CREDITORI DI CONCERTO CON IL CUSTODE, NEL CASO CHE LA PROCEDURA ABBIA AD OGGETTO AD OGGETTO IMMOBILI CHE, SULLA BASE DEGLI ATTI RISULTANO REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E *** ..... 35

(11-12) ..... 36

***VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E BASE D'ASTA *** ..... 36

LOTTO N 1 ..... 36

CRITERIO DI STIMA ..... 37

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME PARAMETRO COMMERCIALE ..... 39

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI ..... 39

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ..... 39

STIMA IMMOBILI ..... 40

(13) ..... 41



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA SPETTANTE ..... 41

(14) ..... 41

IL VALORE VENALE DEL LOTTO ..... 41

LOTTO N 1 ..... 41

(15) ..... 41

IL VALORE A BASE D'ASTA DEI LOTTI ..... 41

Allegati: ..... 42

"A" incarico; ..... 42

"B" raccomandate; ..... 42

"C" visure catastale lotto 1; ..... 42

"D" planimetrie catastale; ..... 42

"E" planimetria catastale; ..... 42

"F" provenienza; ..... 42

"G" punti di ripresa fotografici; ..... 42

"H" pianta di rilievo lotto; ..... 42

"I" foto aerea; ..... 42

"J" estratto di mappa catastale; ..... 42

"K" certificato di residenza ..... 42

"L" verbale isveg; ..... 42

"M" Ispezione ipotecaria; ..... 42

"N" atto di pignoramento; ..... 42



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

"O" dichiarazione notarile; ..... 42

"P" risposta AE per contratti di locazione; ..... 43

"Q" elaborato planimetrico ed elenco subalterni; ..... 43

"R" estratto piano operativo. ..... 43

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279



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

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 304/2024**

**GIUDICE: DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

Il Sottoscritto Geom. Alessandro Rindi, nato a Prato il 28/10/1982, con studio in Firenze, Via di Brozzi n.c. 18/a, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 6035/2017, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, veniva nominato C.T.U., in sostituzione al CTU ing. Punzo Giovanni, rinunciatario dell'incarico, per redigere la stima immobiliare del bene ricadente nell'esecuzione emarginata, nell'udienza del 04/12/2024 nel Proc. Es. n. 304/2024 e successiva nomina del sottoscritto avvenuta in data 13/01/2025 **(Vedi All. "A").**

Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, in occasione dell'accettazione dell'incarico, gli fu posto il seguente quesito:

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



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

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

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



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

superficie, usufrutto…..);

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

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

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



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

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

6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

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



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10) evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

13) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

15) L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

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

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

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



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

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

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

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

==========

Il C.T.U, previa comunicazione scritta con Raccomandata A/R inviata con ricevuta di ritorno in data 10/04/2025, comunicava il giorno e l'ora dell'eventuale accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 23/04/2025, alle ore 10:00. Dette raccomandate, notificate ai sig.ri

aventi residenza in Via L. Chini 63. Int 1/int

2 oltre che sede legale, **(All-K-vedi certificati di residenza e visura**



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

**camerale e All -B- raccomandate)** non sono state ritirate, pertanto il sottoscritto CTU, ha inoltrato Pec. comunicando detto sopralluogo anche al proprietario dell'unità immobiliare prospiciente ai beni oggetto di esecuzione i quali, sono interessati da servitù di passo, per unico passaggio di accesso al proprio appartamento. Detto sopralluogo è stato fatto in presenza del isveg, del sottoscritto CTU e del proprietario confinante citato precedentemente **(Vedi All "L" verbale isveg)**. Precedentemente al già menzionato sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici comunali per il reperimento della documentazione tecnico grafica relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Inoltre, ho reperito le visure ipocatastali e l'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Firenze **(Vedi All. "M"- ispezione ipotecaria).**

Il sottoscritto C.T.U. avendo compiuto tutte le necessarie operazioni di rito, conclude il proprio sopralluogo lasciando l'immobile di proprietà dell'esecutato alle ore 13:00 circa del giorno 23/04/2025.

**(1)**

*****INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO*****

La descrizione del complesso edilizio, composto da tre unità immobiliari oggetto di esecuzione, (vede si visura ipotecaria, registro generale n. 41212, registro particolare n 30407, presentazione n. 2 del 29/10/2024, **(All. "M" visura ipotecaria pignoramento ed All. N- ed atto di pignoramento)** identificano i dati catastali e non la descrizione dei beni. dati catastali indicati sono coerenti con l'attuale stato dei luoghi e sono esattamente riportati all'interno dell'atto di pignoramento e all'interno della visura



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

ipotecaria suddetta. Non si trova riscontro dei confinanti dall'atto di pignoramento.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano in Comune di Sesto Fiorentino, Via L.Chini 63. Trattasi di area delimitata da muretto perimetrale su tre lati, dotato di ringhiera con altezza massima di circa mt 1.75, mentre sul quarto lato confina con abitazione di altra proprietà, avente servitù di passo e servitù di impianti, in quanto gli impianti di scarico acque nere e acque piovane ricadono su detta area. L'area la cui consistenza individua due posti auto scoperti ed un'area urbana, destinata a spazio di manovra, completamente asfaltata, possiede un accesso carrabile, ed accesso pedonale prospicienti la via pubblica.

Detta area si compone delle seguenti unità immobiliari: **a)** Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il primo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 16 (sedici) mq; **b)** Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il secondo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 15 (quindici) mq; **c)** Area di manovra e resede antistante i posti auto descritti ai punti, a) e b), a servizio e pertinenziale ai suddetti, anch'essa con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A, della detta via, della superficie di 62 (sessantadue) mq circa. Tutta l'area risulta pavimentata ed accessibile dalla via pubblica. Su di essa sussiste una servitù di passo in quanto, confina direttamente con abitazione privata, oltre ad essere impegnata dalla presenza degli impianti di acque nere, acque chiare, acque meteoriche e contatori



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

delle utenze dell'unità immobiliare ad uso abitativo di proprietà privata.

L'area composta dalle sopra indicate unità immobiliari, allo stato attuale viene utilizzata e mantenuta dalla proprietà dell'abitazione limitrofa, la quale ha provveduto a rinnovare la pavimentazione, ad appoggiare una struttura in ferro, non saldamente ancorata a terra, priva di copertura, identificata come gazebo oltre ad un arredo, usato come piano di appoggio su area urbana. Il rinnovo della pavimentazione del resede nella sua interezza non è rilevante ai fini edilizi, il montaggio del gazebo in metallo in prossimità dei posti auto scoperti sarà smontato dall'utilizzatore del bene, come il piano di appoggio posto sull'area urbana abbinata ai posti auto. (Vedi All. "**G**" e All. "**H**").

**Descrizione LOTTO N 1**

Immobili posti in Comune di Sesto Fiorentino, via L.Chini 63 int. 1 e 2. Trattasi di area delimitata da muretto perimetrale su tre lati, dotato di ringhiera con altezza massima di circa mt 1.75, mentre sul quarto lato confina con abitazione di altra proprietà, la quale possiede la servitù di passo e la servitù di impianti, in quanto gli impianti di scarico delle acque nere e delle acque piovane ricadono su detta area. L'area la cui consistenza individua due posti auto scoperti ed un'area urbana, destinata a spazio di manovra, completamente asfaltata, possiede un accesso carrabile, ed accesso pedonale prospicienti la via pubblica.

Detta area si compone delle seguenti unità immobiliari: a) Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il primo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 16 (sedici) mq; **b)** Posto auto scoperto



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il secondo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 15 (quindici) mq; c) Area di manovra e resede antistante i posti auto descritti ai punti, a) e b), a servizio e pertinenziale ai suddetti, anch'essa con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A, della detta via, della superficie di 62 (sessantadue) mq circa.

Su detta area non sussistono contratti di locazione **(Vedi All-P-comunicazione A.E contratti locazione)**. L'unità immobiliare è inserita in un contesto misto residenziale/commerciale, in pianura, circondata prevalentemente da abitazioni e sporadicamente fondi commerciali, dista dal centro di Sesto Fiorentino circa 3 km, dalla stazione ferroviaria di Sesto Fiorentino circa 1,5 km, dal centro commerciale i Gigli circa 6 km, dal centro di Firenze circa 13 km.

**(Vedi All. "G" planimetria stato rilevato e All. "F" inserto fotografico).**

**Confini**

Le unità immobiliari confinano con Via L.Chini, sub 500 abitazione; subalterno 5 area urbana; sub 502 bene comune non censibile della p.lla 444 foglio 43, Comune di Sesto Fiorentino, salvo se altri. **(Vedi All "Q" elaborato planimetrico ed elenco subalterni)**

**Identificazione catastali**

All'Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, le unità immobiliari oggetto di stima, risultano poste in Via L. Chini, piano T, sono rappresentate dai 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: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

identificativi **catastali:**

a) **Foglio di Mappa n. 43, p.lla n. 444, subalterno n. 509, Categoria F/1, Consistenza 62mq, Rendita catastale "ASSENTE"** derivato da:

**VARIAZIONE** del 21/01/2016 Pratica n. FI0008096 in atti dal 21/01/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 2446.1/2016)

b) **Foglio di Mappa 43, p.lla 444, sub 510, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, Rendita Catastale € 40,49**, derivata da:

**VARIAZIONE** del 21/01/2016 Pratica n. FI0008096 in atti dal 21/01/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 2446.1/2016), successivamente **VARIAZIONE** NEL CLASSAMENTO del 04/01/2017 Pratica n. FI0001362 in atti dal 04/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 387.1/2017)

c) **Foglio di Mappa 43, p.lla 444, sub 511, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, Rendita Catastale € 37,96**, derivata da:

**VARIAZIONE** del 21/01/2016 Pratica n. FI0008096 in atti dal 21/01/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 2446.1/2016), successivamente **VARIAZIONE** NEL CLASSAMENTO del 04/01/2017 Pratica n. FI0001362 in atti dal 04/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 387.1/2017)

Si precisa che le planimetrie catastali (Vedi All. **"D-E"** Planimetria catastale) corrisponde con le istanze edilizie depositate presso l'archivio Comunale di Sesto Fiorentino, ufficio Edilizia Privata e con lo stato dei luoghi rilevato, non c'è riscontro del gazebo in metallo, montato sopra i



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

posti auto scoperti, non saldamente affisso al pavimento.

L'unità immobiliare è intestata in giusto conto alla società

n sede in Via del L.Chini, Sesto Fiorentino (FI), Codice Fiscale/P.Iva: per la quota di 1/1. I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono pertanto a quelli delle unità immobiliari oggetto di stima nella sua rappresentazione catastale (Vedi All. "**C**" visura e All. "**D-E**" planimetria catastale).

**Verifica delle conformità urbanistica**

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ricade in zona urbanistica, come da piano operativo vigente, come segue: **Zonizzazione del territorio urbanizzato - vigente**

descrizione: Aree urbane consolidate (TR1, TR2, TR2b, TR4, TR5)

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 32 Aree urbane consolidate. (Vedi All. **"R" estratto piano operativo**). Da Accertamenti presso l'ufficio Comunale di Sesto Fiorentino i beni in oggetto fanno parte di un fabbricato realizzato in forza di Licenza edilizia n. 480/4431 del 19 agosto 1968 (progetto presentato in data 15/12/1967 - busta n° 380/1967) e successiva Licenza edilizia n° 379/6274 del 27/10/1970 (Variante in corso d'opera e proroga della licenza – busta n° 284/1970);

successivamente il fabbricato è stato oggetto di Concessione edili-zia in sanatoria n. 177 del 16 aprile 1994, rilasciata in evasione della richiesta di sanatoria ex artt. 31 e 35 della legge 47/85, di cui alla busta n. 453/85 del 26/09/1985, per la realizzazione di locale adibito a deposito annesso al laboratorio artigianale;



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

in data 7 luglio 1993 è stato presentato un progetto a sanatoria con pratica busta n° 438/1993, per la quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 372 in data 14 giugno 1994;

per l'intervento di sostituzione edilizia che comprende l'unità immobiliare in oggetto, è stato depositato idoneo e completo progetto con b.n. 104/2009 in data 4 agosto 2009 e rilasciato permesso di costruire ex art. 78 L.R.T. 01/05 n. 4 del 28 gennaio 2013 ritirato in data 27 gennaio 2014, le cui opere relative ai beni in oggetto sono state ultimate, come risulta dalla relativa comunicazione del 25 gennaio 2016, preceduta dall'inoltro della variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 143 della L.R.T. 65/2014 prot. 4595 del 26 gennaio 2016;

deposito di certificato di abitabilità o agibilità parziale ai sensi art. 150 L.R.T. 65/2014, depositato in data 28/01/2016 al prot. n. 5316.

Tutti i provvedimenti e titoli abilitativi sopra citati non sono stati annullati né sono decaduti, né sono divenuti inefficaci e sono quindi tutt'ora validi;

successivamente l'immobile in parola non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio o la presentazione di ulteriore titolo abilitativo ed è quindi conforme alle vigenti normative in materia di edilizia ed urbanistica e liberamente commerciabile. L'area urbana destinata a servizio dei posti auto scoperti è inferiore a mq 5000.

Al momento del sopralluogo, dopo un'accurata verifica dei beni immobiliari, sono emerse alcune difformità, all'ultima istanza edilizia, in particolare la presenza di un gazebo in metallo, non saldamente ancorato a pavimento, ma solo appoggiato in prossimità dei posti auto scoperti e piano



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

di appoggio posto in corrispondenza dell'area urbana di manovra a detti posti auto. (Vedi All **"G"** pianta di rilievo e All. **"H"** elaborato fotografico"). Dette opere non sono autorizzate è limitano l'utilizzo del bene legittimo.

Si precisa inoltre che dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

**(2)**

*****ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO*****

Atto di pignoramento, come da visura ipotecaria Registro Generale n. 41212, Registro Particolare n. 30407, presentazione n. 2 del 29/10/2024, il quale riguarda il sopra indicato **lotto 1**, della presente relazione, foglio 43, p.lla 444 sub 509; foglio 43, p.lla 444 sub 510; foglio 43, p.lla 444 sub 511. intestati per la quota di 1/1 alla società

(Vedi All. **"M"** note ispezioni ipotecarie).

**(3)**

*****ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA*****

La società

proprietaria delle unità immobiliari identificate dal lotto n.1 poste in Comune di Sesto Fiorentino via L.Chini n. 63, per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita del 25/01/2017 Pubblico ufficiale SILVANI FEDERICO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 6503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2072.1/2017 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 27/01/2017 (Vedi All. **"F"** atto di provenienza).

**(4)**

*****DESCRIZIONE SOMMARIA 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: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**Descrizione dell'immobile - LOTTO N 1**

Immobili posti in Comune di Sesto Fiorentino, via L.Chini 63 int. 1 e 2. Trattasi di area delimitata da muretto perimetrale su tre lati, dotato di ringhiera con altezza massima di circa mt 1.75, mentre sul quarto lato confina con abitazione di altra proprietà, la quale possiede la servitù di passo e la servitù di impianti, in quanto gli impianti di scarico delle acque nere e delle acque piovane ricadono su detta area. L'area la cui consistenza individua due posti auto scoperti ed un'area urbana, destinata a spazio di manovra, completamente asfaltata, possiede un accesso carrabile, ed accesso pedonale prospicienti la via pubblica.

Detta area si compone delle seguenti unità immobiliari: a) Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il primo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 16 (sedici) mq; **b)** Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il secondo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 15 (quindici) mq; c) Area di manovra e resede antistante i posti auto descritti ai punti, a) e b), a servizio e pertinenziale ai suddetti, anch'essa con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A, della detta via, della superficie di 62 (sessantadue) mq circa. Su detta area non sussistono contratti di locazione (Vedi All-P- comunicazione A.E contratti locazione). L'unità immobiliare è inserita in un contesto misto residenziale/commerciale, in pianura, circondata prevalentemente da abitazioni e sporadicamente fondi commerciali, dista dal centro di Sesto Fiorentino circa 3 km, dalla stazione



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

ferroviaria di Sesto Fiorentino circa 1,5 km, dal centro commerciale circa 6 km, dal centro di Firenze circa 13 km.

L'area oggetto di valutazione si presenta in buono stato di manutenzione, non ci sono disconnessioni di pavimento, il pavimento appare lineare e compatto. Tutta la pavimentazione sia dell'area di manovra che dei posti auto si presenta ben tenuta rivestita in pietra di qualità media, uniforme di unica colorazione e fattura. In prossimità dei posti auto insiste un gazebo in metallo, non saldamente ancorato al pavimento, mentre sul resede destinato a posti auto insiste un pian di appoggio. (Vedi All. **"G"punti di ripresa fotografica e "H" pianta di rilievo**).

I beni identificati dal lotto possiedono la presente superficie calpestabile:

**AREA DI MANOVRA**

1- area di manovra identificata come area urbana n. 1 mq. 62

**POSTO AUTO N 1**

2- posto auto scoperto mq 16,00

**POSTO AUTO N 2**

3- posto auto scoperto mq 15,00

**(5)**

*****STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE*****

Le unità immobiliari identificate in seguito dal **"lotto 1"**, in particolare, l'area urbana destinata a spazio di manovra dei due posti auto scoperti, i due posti auto scoperti, direttamente comunicanti con detta area urbana, ed accessibili da passo carrabile prospiciente la Via L. Chini 63, non sono locati e non sussistono contratti di locazione in essere. Detti beni sono di esclusiva proprietà della s



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

in SESTO FIORENTINO (FI), atto pubblico Notaio Silvani Federico, repertorio 6503 del 25/01/2017. Gli immobili sono utilizzati dal confinante, il quale possiede il diritto di servitù pedonale in quanto l'ingresso dell'abitazione è raggiungibile soltanto attraversando le aree sopra descritte oltre ad avere la servitù di impianto, come citato in precedenza.

**(6)**

*****VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVATI SUL BENE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE***.**

Attraverso accertamenti effettuati presso la conservatoria dei registri del Comune di Sesto Fiorentino, Agenzia delle Entrate, Ufficio pubblicità immobiliari, sono presenti sulle unità immobiliari, in precedenza identificate dal **"lotto 1"**, poste in Comune di Sesto Fiorentino, via L. Chini 63, le seguenti formalità (Vedi All. **"M"** Visure ipotecarie):

**1.** TRASCRIZIONE del 26/01/2017 - Registro Particolare 2072 Registro Generale 2973. Pubblico ufficiale SILVANI FEDERICO Repertorio 6503/5000 del 25/01/2017. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

**2.** ISCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 6324 Registro Generale 37246. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4512 del 05/09/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico.

**3.** ISCRIZIONE del 27/02/2020 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8048, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

RISCOSSIONE Repertorio 3130/4120 del 26/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

**4.** TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 30407 Registro Generale 41212, Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10142/2024 del 16/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nota disponibile in formato elettronico.

Non sono presenti dei debiti per spese condominiali, in quanto i beni in oggetto sono privi di amministratore condominiale.

(7)

*****VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (tra cui iscrizioni, pignoramenti, dove si riportano nella presente in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione) *****

Attraverso accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei registri immobiliari del Comune di Sesto Fiorentino, Agenzia delle Entrate, Ufficio pubblicità immobiliari, sono presenti su le unità immobiliari, in seguito identificate come **"lotto 1"**, posta in Comune di Sesto Fiorentino (FI), via L. Chini, n. 63, le presenti formalità che si riportano in maniera completa (Vedi All. **"M"**). Si precisa che l'Agenzia delle Entrate non appare nell'interrogazione del sub 509, area urbana F/1. Si riportano di seguito le ispezioni che riguardano il sub 509-510 e 511 come nel seguito:



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**Elenco**

**N 1 Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2973, Registro particolare n. 2072, Presentazione n. 109 del 26/01/2017

*Generalità*

**SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

data 25/01/2017, Numero di repertorio 6503/5000;

Notaio Codice fiscale

;

*Dati relativi alla convenzione*

ATTO TRA VIVI, 112 COMPRAVENDITA

*Immobili*

**Unità negoziale n. 1**

- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444 Sub. 513, natura A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE VIA L. CHINI 65/A PIANO S1-T-1;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub. 510, - C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, VIA L. CHINI 63/A;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 511- C/6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE VIA L. CHINI N. 63/A;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 509- F/1- AREA URBANA- VIA L.CHINI;

***Unità negoziale n. 2***



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444 Sub. 508, natura E - ENTE COMUNE;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, natura E - ENTE COMUNE;

*Soggetti*

**A favore**

. Sede

SESTO FIORENTINO (FI) Codice fisca

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di

**Contro**

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di

**N.2 Nota di trascrizione**

Registro generale n. 37246, Registro particolare n. 6324, Presentazione n. 2 del 19/09/2017.

*Generalità*

**ATTO GIUDIZIARIO** data 05/09/2017 numero di repertorio 4512 Tribunale di Firenze Codice fiscale 800 278 30480, sede Firenze (FI)



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

*Dati relativi alla ipoteca o privilegio*

IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 59.519,00 Tasso interesse annuo ____

Interessi € 1.480,58 Spese € 4,000.00 Totale € 65,000.00

*Immobili*

***Unità negoziale n. 1***

- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 509- F/1- AREA URBANA- VIA L. CHINI;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub. 510, - C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, VIA L. CHINI 63/A;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 511- C/6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE VIA L. CHINI N. 63/A;

*Soggetti*

**A favore**

Sede MILANO (MI) Codice fiscale

omicilio ipotecario eletto-_____, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Sede

SESTO FIORENTINO (FI) Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**N.3 Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8048, Registro particolare n. 1305, Presentazione n. 97 del 27/02/2020

*Generalità*

**ALTRO ATTO** data 26/02/2020 N. di repertorio 3130/4120, AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONI Codice fiscale 13756881002 Sede ROMA (RO)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIV. Capitale € 80.312,24 Tasso interesse___ Tasso interesse semestrale_____, Interessi_____ Spese _____ Totale € 160.624,48 Durata ____

*Immobili*

**Unità negoziale n. 1**

- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub. 510, - C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, VIA L. CHINI 63/A;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 511- C/6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE VIA L.CHINI N. 63/A;

*Soggetti*

**A favore**

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE.** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto FIRENZE – VIALE G. MATTEOTTI 16, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1.

**Contro**

SESTO FIORENTINO (FI) Codice fiscale , Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1,

**N.4 Nota di trascrizione**

Registro generale n. 41212, Registro particolare n. 30407. Presentazione n. 2 del 29/10/2024

*Generalità*

**ATTO GIUDIZIARIO** data 116/10/2024 numero di repertorio 10142/2024, notaio UFFICIO GIUDIZIARIO Codice fiscale 80016650485 sede FIRENZE (FI)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Immobili*

***Unità negoziale n. 1***

- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 509- F/1- AREA URBANA- VIA L. CHINI;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub. 510, - C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, VIA L. CHINI 63/A;
- SESTO FIORENTINO (FI) - Foglio 43 P.lla 444, Sub 511- C/6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE VIA L.CHINI



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

N. 63/A;

*Soggetti*

**A favore**

ede MILANO (MI) Codice fiscale

omicilio ipotecario eletto-_____, Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Sede

SESTO FIORENTINO (FI) Codice fiscale Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Non sono presenti dei debiti per spese condominiali, in quanto il fabbricato è privo di amministratore condominiale, ed il condomino non è costituito.

**(8)**

*****IMPORTO ANNUO DI SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE STRAORDINARIE ED IMPORTO DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATI NEGLI ULTIMI DUE ANNI***.**

Non sono presenti dei debiti per spese condominiali, in quanto il fabbricato è privo di amministratore condominiale.

**(9)**

*****VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE***.**

**LOTTO N 1**

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche, l'immobile oggetto di



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

esecuzione immobiliare, ricade in zona urbanistica, come da piano operativo vigente, come segue: **Zonizzazione del territorio urbanizzato - vigente**

descrizione: Aree urbane consolidate (TR1, TR2, TR2b, TR4, TR5)

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 32 Aree urbane consolidate. (Vedi All. **"R" estratto piano operativo**). Da Accertamenti presso l'ufficio Comunale di Sesto Fiorentino i beni in oggetto fanno parte di un fabbricato realizzato in forza di Licenza edilizia n. 480/4431 del 19 agosto 1968 (progetto presentato in data 15/12/1967 - busta n° 380/1967) e successiva Licenza edili-zia n° 379/6274 del 27/10/1970 (Variante in corso d'opera e proroga della licenza – busta n° 284/1970);

successivamente il fabbricato è stato oggetto di Concessione edili-zia in sanatoria n. 177 del 16 aprile 1994, rilasciata in evasione della richiesta di sanatoria ex artt. 31 e 35 della legge 47/85, di cui alla busta n. 453/85 del 26/09/1985, per la realizzazione di locale adibito a deposito annesso al laboratorio artigianale;

in data 7 luglio 1993 è stato presentato un progetto a sanatoria con pratica busta n° 438/1993, per la quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 372 in data 14 giugno 1994;

per l'intervento di sostituzione edilizia che comprende l'unità immobiliare in oggetto, è stato depositato idoneo e completo progetto con b.n. 104/2009 in data 4 agosto 2009 e rilasciato permesso di costruire ex art. 78 L.R.T. 01/05 n. 4 del 28 gennaio 2013 ritirato in data 27 gennaio 2014, le cui opere relative ai beni in oggetto sono state ultimate, come risulta dalla relativa comunicazione del 25 gennaio 2016, preceduta dall'inoltro della variante 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: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

corso d'opera, ai sensi dell'art. 143 della L.R.T. 65/2014 prot. 4595 del 26 gennaio 2016;

deposito di certificato di abitabilità o agibilità parziale ai sensi art. 150 L.R.T. 65/2014, depositato in data 28/01/2016 al prot. n. 5316.

Tutti i provvedimenti e titoli abilitativi sopra citati non sono stati annullati né sono decaduti, né sono divenuti inefficaci e sono quindi tutt'ora validi;

successivamente l'immobile in parola non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio o la presentazione di ulteriore titolo abilitativo ed è quindi conforme alle vigenti normative in materia di edilizia ed urbanistica e liberamente commerciabile.

Si precisa inoltre che le unità non necessitano della redazione di attestato di prestazione energetica.

Pertanto, preso atto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici (Vedi All. "**R**" estratto del Piano Operativo) le difformità riscontrate, consistenti nell'appoggio di gazebo in metallo in prossimità dei posti auto scoperti e il piano di appoggio posto in prossimità dell'area urbana, montati dall'attuale confinante, saranno rimossi dal medesimo in quanto limitano l'utilizzo dei beni (Vedi All. "**G**" Rappresentazione grafica).

Il costo per il ripristino non sarà a carico del confinante, il quale dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

**(10)**

*****EVIDENZIARE AI CREDITORI DI CONCERTO CON IL CUSTODE, NEL CASO CHE LA PROCEDURA ABBIA AD OGGETTO AD OGGETTO IMMOBILI CHE, SULLA BASE DEGLI**



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**ATTI RISULTANO REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E *****

L'unità immobiliari identificate dal lotto n.1, poste in Comune di Sesto Fiorentino (FI), Via L. Chini 63, non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono state finanziate in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**(11-12)**

*****VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E BASE D'ASTA**

*******

**LOTTO N 1**

Immobili posti in Comune di Sesto Fiorentino, via L.Chini 63 int. 1 e 2. Trattasi di area delimitata da muretto perimetrale su tre lati, dotato di ringhiera con altezza massima di circa mt 1.75, mentre sul quarto lato confina con abitazione di altra proprietà, la quale possiede la servitù di passo e la servitù di impianti, in quanto gli impianti di scarico delle acque nere e delle acque piovane ricadono su detta area. L'area la cui consistenza individua due posti auto scoperti ed un'area urbana, destinata a spazio di manovra, completamente asfaltata, possiede un accesso carrabile, ed accesso pedonale prospicienti la via pubblica.

Detta area si compone delle seguenti unità immobiliari: a) Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il primo sulla destra entrando dal passo carrabile, della superficie di 16 (sedici) mq; **b)** Posto auto scoperto con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A di detta via, ed esattamente il secondo sulla destra entrando dal passo



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

carrabile, della superficie di 15 (quindici) mq; c) Area di manovra e resede antistante i posti auto descritti ai punti, a) e b), a servizio e pertinenziale ai suddetti, anch'essa con accesso al piano terreno da passo carrabile ubicato al numero civico 63/A, della detta via, della superficie di 62 (sessantadue) mq circa. Su detta area non sussistono contratti di locazione (Vedi All-P- comunicazione A.E contratti locazione). L'unità immobiliare è inserita in un contesto misto residenziale/commerciale, in pianura, circondata prevalentemente da abitazioni e sporadicamente fondi commerciali, dista dal centro di Sesto Fiorentino circa 3 km, dalla stazione ferroviaria di Sesto Fiorentino circa 1,5 km, dal centro commerciale i Gigli circa 6 km, dal centro di Firenze circa 13 km.

L'area oggetto di valutazione si presenta in buono stato di manutenzione, non ci sono disconnessioni di pavimento, il pavimento appare lineare e compatto. Tutta la pavimentazione sia dell'area di manovra che dei posti auto si presenta ben tenuta in pietra di qualità media, uniforme di unica colorazione e fattura. In prossimità dei posti auto insiste un gazebo in metallo, non saldamente ancorato al pavimento, mentre sul resede destinato a posti auto insiste un pian di appoggio. (Vedi All. **"G" punti di ripresa fotografica e "H" pianta di rilievo**).

**CRITERIO DI STIMA**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile Valore di Mercato con relativo valore venale dell'immobile.

Per la determinazione del bene da assoggettare a vendita, e quindi per la determinazione del prezzo a base di asta, il sottoscritto ha tenuto conto dei



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

criteri ed elementi appresso riassunti ed ha compiuto una serie di operazioni come segue:

- Ha eseguito un rilievo dettagliato di tutti i vani principali, degli accessori e delle pertinenze, elaborato i dati raccolti, determinato le superfici reali e/o convenzionali dell'unità Immobiliare.
- Ha compiuto un'indagine di mercato per individuare i più probabili Prezzi Unitari di Mercato relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha consultato anche i Prezzi di Mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Sesto Fiorentino, ha consultato le Agenzie Immobiliari operanti nella zona in maniera assidua, ed in base anche alla propria esperienza personale, ha elaborato i Prezzi Medi Base, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso determinando i prezzi unitari di applicazione.
- Ha tenuto in considerazione l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità dei materiali di finitura, le dotazioni impiantistiche, il grado di funzionalità, l'esposizione, l'orientamento e luminosità, le caratteristiche della zona in cui è ubicato, la viabilità e le opere di urbanizzazione.

Durante la stima ha considerato anche l'incidenza relativa al costo della eventuale richiesta di certificazione inerenti le certificazioni di cui Legge n. 46/90 (Certificazione Impiantistica, se necessaria), la certificazione di cui alla Legge n. 10/91 (Progetto Impianto Termico, se necessario) e la spesa per la eventuale Richiesta di Sanatoria oppure il ripristino dello stato concessionato, ha ottenuto il valore unitario dell'Unità Immobiliare, 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: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

condizioni di legittimità Urbanistica ed ha ricavato il valore venale netto di mercato; infine ha calcolato il valore da assoggettare a base d'asta.

Il Valore a base di asta sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, che normalmente oscilla fra il 10% ed il 40%, che nel nostro caso sarà applicabile in base ai criteri sopra esposti, ottenendo così il più probabile valore di mercato da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame, ed è individuabile nella fascia del 10%. Sarà a discrezione del Giudice diminuire il valore determinato, al fine di allettarne l'acquisto, od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione.

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME PARAMETRO COMMERCIALE**

In particolare, le unità immobiliari facenti parte del lotto n. 1 presentano il seguente sviluppo delle superfici per ogni singola unità, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta con un coefficiente di riferimento si determina la superficie da adottare come parametro commerciale.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI**

| PIANO | AMBIENTE | SUPERF. NETTA | COEFF. DEST. | SUPERF. COMMERC. |
|---|---|---|---|---|
| T | P. A.SCOPERTO | mq. 15,00 | 1,00 | mq. 15,00 |
| T | P. A.SCOPERTO | mq. 16,00 | 1,00 | mq. 16,00 |
| T | AREA URBANA | mq. 62,00 | 0,05 | mq. 3,10 |
| | | | TOTALE Mq. | 34,00 |

**DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO**



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

Al fine di determinare il costo unitario da applicare, il sottoscritto ha proceduto a compiere indagini di mercato sulle vendite immobiliari avvenute nella zona negli ultimi due anni, nonché dalle conoscenze personali del mercato è emerso che i prezzi unitari della zona per immobili simili a quello oggetto di stima variano da Euro 600,00 (seicento/00) ad Euro 1150,00 (millecentocinquanta/00) al metro quadrato, ciò è confermato anche dall'indagine effettuata attraverso consultazione delle Agenzie Immobiliari che operano in Comune di Sesto Fiorentino e dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tenuto conto della consistenza dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle condizioni oggettive dell'immobile, il sottoscritto ritiene congruo un valore unitario di Euro 670,00 (ottocento/00).

**STIMA IMMOBILI**

| | |
|---|---|
| - Parametro Usato | : Superficie lorda riferimento |
| - Consistenza | : Mq. 34,00 |
| - Valore unitario medio | : Euro/mq. 22.780,00 |
| **- VALORE VENALE LOTTO** | **: Euro 22.780,00** |
| **- VALORE BASE D'ASTA** | **: Euro 22.780,00 x 0,90=** |

**Euro 20.502,00 (ventimilacinquecentodue/00)**

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 10%, è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione, all'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, alla garanzia per eventuali vizzi occulti, allo stato di occupazione e per i costi presunti relativi alle Certificazioni sugli impianti e l'eventuale



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

adeguamento dei medesimi. Si precisa che chi dovrà acquistare l'immobile dovrà sostenere i costi o di ripristino delle opere non legittime o di presentazione di accertamento di conformità in sanatoria, come meglio specificato in precedenza.

**(13)**

**DETERMINAZIONE DELLA QUOTA SPETTANTE**

**LOTTO N 1**

Si precisa che il valore complessivo del bene è stato determinato in **€ 22.780,00** e che la società

è proprietaria del bene per la quota di 1/1. Pertanto il valore del Lotto n. 1 sarà pari ad **Euro 22.780,00 (ventiduemilasettecentoottanta/00).**

**(14)**

**IL VALORE VENALE DEL LOTTO**

**LOTTO N 1**

Il valore Venale del Lotto N. 1 è stato determinato nel Valore pari ad **Euro 22.780,00 (ventiduemilasettecentottanta/00).**

**(15)**

**IL VALORE A BASE D'ASTA DEI LOTTI**

**LOTTO n. 1**

Il valore venale del Lotto n. 1 è stato determinato in **Euro 22.780,00 x 0,90** = Euro 20.502,00 (ventimilacinquecentodue/00)

*Arrotondato ad*

**Euro 20.500,00**

**(ventimilacinquecento/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: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**14) GLI IMMOBILI SARANNO MESSI ALL'ASTA O ALIENATI NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, COSI' COME PERVENUTI E POSSEDUTI PER LA PIENA PROPRIETA' DALLA SOCIETA' BONAIUTI S.N.C. DI MASSIMO E LUCIA BONAIUTI E CON TUTTE LE SERVITU' E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto. Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rindi

Firenze, 21 luglio 2025

**Allegati:**

**"A" incarico;**

**"B" raccomandate;**

**"C" visure catastale lotto 1;**

**"D" planimetrie catastale;**

**"E" planimetria catastale;**

**"F" provenienza;**

**"G" punti di ripresa fotografici;**

**"H" pianta di rilievo lotto;**

**"I" foto aerea;**

**"J" estratto di mappa catastale;**

**"K" certificato di residenza**

**"L" verbale isveg;**

**"M" Ispezione ipotecaria;**

**"N" atto di pignoramento;**

**"O" dichiarazione notarile;**



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279

*Geom. Alessandro Rindi*
*Via di Brozzi 18/a 50145 Firenze (FI)*
*Tel 3397336833*
*P.IVA 02200020978*

**"P" risposta AE per contratti di locazione;**

**"Q" elaborato planimetrico ed elenco subalterni;**

**"R" estratto piano operativo.**



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

Firmato Da: RINDI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 243279