

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

**Proc. N. R.G. 198/2012**

(riunificato con i procedimenti 780/2013, 804/2013 e 809/2013)



Giudice Esecutore: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Alessandro E. La Sorte

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso dell'udienza del giorno 27 marzo 2014 presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Esecutore Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Alessandro E. La Sorte, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 6581, quale Consulente Tecnico di Ufficio, ponendo il seguente quesito:

“Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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 executato; 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;



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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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), 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;

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),

-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

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

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

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

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

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

11. provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, e della l. 90\13, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;

12. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

- 000 -

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Premessa:**

Visto il consistente numero di unità immobiliari da stimare, si è ritenuto opportuno suddividere lo svolgimento della perizia in 7 diversi “Capitoli” secondo la seguente modalità:

**Capitolo 1:**

- **Lotto 1:** Terreno sito in comune di Signa (FI), censito al Catasto Terreni al foglio di mappa 7 part. 1062

**Capitolo 2:**

- **Lotto 2:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via del Ghirlandaio n. 26 e Via R.Sanzio n. 37/39/41, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 21, part. 506 graffata alla part. 511 sub. 47

**Capitolo 3:**

- **Lotto 3:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via U.Novelli n. 40/10, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 315
- **Lotto 4:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via U.Novelli n. 40/10, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 316
- **Lotto 5:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via U.Novelli n. 40/10, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 317

**Capitolo 4:**

- **Lotto 6:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, part. 678 sub. 519 e 507
- **Lotto 7:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, part. 678 sub. 521

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



- **Lotto 8:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, part. 678 sub. 527 e 514
- **Lotto 9:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, part. 678 sub. 528 e 506
- **Lotto 10:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, part. 678 sub. 531 e 512
- **Lotto 11:** Immobile sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, part. 678 sub. 557 e 550

#### Capitolo 5:

- **Lotto 12:** Immobile sito in Comune di Firenze (FI) Via del Ferrale n. 16/4, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 64, part. 38 sub 507 graffato a part. 39 sub. 503, part. 40 sub. 502, part. 42 sub. 502, part. 191 sub. 503, part. 192 sub 504, part. 324 sub. 501, part. 326 sub. 501 e part. 539 sub. 502 oltre garage censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 64, part. 325 sub 500
- **Lotto 13:** Immobile sito in Comune di Firenze (FI) Via del Ferrale n. 16/3, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 64, part. 39 sub. 504 graffato a part. 40 sub. 503 e part. 192 sub. 506 oltre garage censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 64, part. 325 sub 501
- **Lotto 14:** Immobile sito in Comune di Firenze (FI) Via del Ferrale n. 12, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 64, part. 39 sub. 501

#### Capitolo 6:

- **Lotto 15:** Immobile sito in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via Pisignano n. 52, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 14, part. 143 sub. 700 graffato a part. 177

#### Capitolo 7:

- **Lotto 16:** Immobile sito in Comune di Gambassi Terme (FI) Via G.Marconi n. 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 1, part. 180 sub. 518
- **Lotto 17:** Immobile sito in Comune di Gambassi Terme (FI) Via G.Marconi n. 4, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 1, part. 180 sub. 519

La sopraindicata suddivisione in Capitoli e Lotti è stata operata al fine di consentire una più semplice lettura dell'elaborato peritale.

Su autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Esecutore, dalla stima sono stati esclusi i seguenti immobili:

- Unità immobiliari site in Comune di Campi Bisenzio, Via dei Bassi n. 34, censite presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa n. 39, part. 678, sub. 520 e 556**: durante le operazioni di verifica preliminare della documentazione è emerso che tali unità immobiliari non risultavano più nella disponibilità della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in quanto trasferite per **SENTENZA TRASLATIVA dell'Autorità Giudiziaria (TRIBUNALE DI FIRENZE)** del 17 aprile 2013 n.rep. 4205, **trascritta al n. 17914 r.p. n. 24751 r.g. il 16 settembre 2013**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- Unità immobiliare censita presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 39, part. 678, sub. 580**: durante le operazioni di verifica preliminare della documentazione e i successivi sopralluoghi, la sopraindicata particella è risultata essere una "area urbana", di complessivi mq. 36, priva di rendita catastale e con evidenti caratteristiche di bene a comune. In pratica si trattava di una stretta "striscia" di terreno (larga circa un metro) prospiciente agli ingressi carrabili e pedonali del condominio e confinante per tutta la sua lunghezza con la viabilità pubblica (Via dei Bassi) senza soluzione di continuità. Dall'analisi della documentazione catastale risultava che la proprietà del bene sopra indicato era stata suddivisa fra i vari proprietari degli appartamenti fra i quali, per una quota di 6/36, figurava anche la società esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Per quanto sopra tale unità immobiliare, in virtù delle sue caratteristiche fisiche, risultava priva di ogni appetibilità commerciale e non stimabile.
- Terreno censito presso il **Catasto Terreni del Comune di Signa al foglio di mappa 7, part. 590**: a seguito di sopralluogo si è potuto verificare che tale particella era **interamente occupata** dalla pubblica viabilità (Via Giordano Bruno). Per quanto sopra tale unità immobiliare, in virtù delle sue caratteristiche fisiche, non risultava stimabile.

## CAPITOLO N. 1

### 1.1 Identificazione dei beni e dati catastali



Il bene oggetto di stima (**Lotto n.1**) è costituito da:

- Terreno posto in comune di Signa (FI), censito presso il Catasto Terreni comunale al **foglio di mappa 7, part. 1062**, Seminativo Arborato, classe 1, mq 3580, rendita dominicale € 24,04, rendita agraria € 10,17 (come risulta da FRAZIONAMENTO n. 30.2/1988 in atti dal 30 ottobre 1991).



Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche, nel ventennio antecedente la data del pignoramento l'immobile oggetto della presente stima non è stato oggetto di ulteriori variazioni.

La Particella risulta intestata per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

La restante quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  risulta contrattualmente intestata alla Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ma non è riportata sulle visure storiche catastali, che risultano confuse e carenti di alcuni trasferimenti di proprietà.



### 1.2 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Relativamente alla particella in oggetto (Lotto n. 1), alla conservatoria dell'Agenda del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risulta il seguente atto per il quale si interviene:

- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di CASSA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà** pari ad  $\frac{1}{2}$  del bene censito presso il Catasto Terreni del Comune di Signa (FI) al **foglio di mappa 7, part. 1062 (Lotto n. 1)**.



### 1.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento per il quale si interviene, trascritto presso la Conservatoria dell'Agenzia del Entrate, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** in data **24 dicembre 2013** al n. **24493** del registro particolare e al n. **34232** del registro generale, risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (società esegutata proprietà per 1/2), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** è intestataria della quota di proprietà del bene pari ad 1/2 dal 2 febbraio 2005 in forza di Atto di Compravendita del 2 febbraio 2005, trascrizione in atti dal 9 febbraio 2005 (R.p. 3700 R.g. 5846), repertorio n. 4463/2316, rogante: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà per 1/2) con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** è proprietaria della quota di proprietà del bene pari ad 1/2 da data antecedente il ventennio in esame.

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente all'immobile oggetto di stima, risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà per 1/2), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (dante causa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) era intestataria della quota di proprietà del bene dal 29 ottobre 2003 in forza di Atto di Compravendita del 29 ottobre 2003, trascrizione in atti dal 12 novembre 2003 (R.p. 28211 R.g. 43008), repertorio n. 24621/8161, rogante: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (dante causa della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per 1/2 della quota di proprietà) era proprietaria dell'intero bene da data antecedente il ventennio in esame.

#### **1.4 Descrizione dei beni**

Il bene oggetto di stima (Lotto n. 1) è un appezzamento di terreno pianeggiante non recintato a destinazione prevalentemente agricola, ma di fatto incolto, nella zona di San Mauro a Signa e in prossimità di Via G.Bruno. Dal punto di vista urbanistico il bene ricade per la quasi totalità della sua estensione in “Zona E – agricola” con una piccola striscia di terra individuata dagli strumenti urbanistici comunali quale “Corridoio Infrastrutturale” ex art. 67 N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per la restante parte, ovvero per una quota di superficie estremamente ridotta posta lungo i confini adiacenti all’abitato di San Mauro a Signa, sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche: “Ambito di reperimento parchi e aree protette di interesse locale” ex art. 27/bis N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale, “Viabilità di progetto” ex art. 66 N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale e “Zona B – sottozona B3 a tessuto non compatto con scarso ordine” ex art. 40 N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale.

#### **1.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare il Lotto n. 1 risulta incolto e inutilizzato da tempo.

Il bene è pertanto da considerarsi LIBERO.

#### **1.6 Elencazione gravami di natura condominiale**

Il Lotto n. 1 non è parte di condominio.

#### **1.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio considerato, dall’indagine svolta presso la Conservatoria dell’Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, l’immobile in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 26880 r.p. n. 40195 r.g. del 1° dicembre 2011:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 10 novembre 2011 rep.n. 14291 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà** pari ad  $\frac{1}{2}$  del bene censito presso il Catasto Terreni del Comune di Signa (FI) al **foglio di mappa 7, part. 1062 (Lotto n. 1)**.
- **N. 7671 r.p. n. 40318 r.g. del 1° dicembre 2011:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 162.000,00, di cui 114.606,45 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia il 26 novembre 2011 rep.n. 1106/2011 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà** pari ad  $\frac{1}{2}$  del bene censito presso il Catasto Terreni del Comune di Signa (FI) al **foglio di mappa 7, part. 1062 (Lotto n. 1)**.
- **N. 4903 r.p. n. 28300 r.g. del 25 ottobre 2013:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 180.000,00, di cui 154.382,75 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 24 ottobre 2013 rep.n. 6710/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà** pari ad  $\frac{1}{2}$  del bene censito presso il Catasto Terreni del Comune di Signa (FI) al **foglio di mappa 7, part. 1062 (Lotto n. 1)**.
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà** pari ad  $\frac{1}{2}$  del bene censito presso il Catasto Terreni del Comune di Signa (FI) al **foglio di mappa 7, part. 1062 (Lotto n. 1)**.



## **1.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

### **Lotto n. 1**

Il terreno censito presso il N.C.T. del Comune di Signa al **foglio di mappa 7, part. 1062**, non appare modificato rispetto ai limiti indicati nell'estratto di mappa catastale. Dal sopralluogo effettuato non risulta la presenza di manufatti abusivi.

## **1.9 Valore dell'immobile**

### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota

occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

#### LOTTO n. 1:

<b>Superficie lorda</b>	Ha	Superficie Commerciale	Ha
Comune di Signa, C.T. foglio di mappa 7, part. 1062			
• <b>Seminativo arborato</b>	0,3580	100%	0,3580
<b>TOTALE</b>	<b>0,3580</b>	<b>TOTALE</b>	<b>0,3580</b>

#### Valore di mercato

Unità immobiliari di caratteristiche simili a quella presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari a:

- **LOTTO n. 1:** Comune di Signa, C.T. foglio di mappa 7 part. 1062 (Seminativo arborato) a € **15.000,00** (quindicimila euro) per ettaro (Ha)

#### Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si

ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

### Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

#### LOTTO n. 1

Comune di Signa: foglio di mappa 7, part. 1062 (Terreno):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore per ettaro = valore

Ovvero **Ha 0,3580 x € 15.000,00 = € 5.370,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **€ 5.370,00 – 10% = € 4.833,00**

da arrotondarsi ad **€ 4.800,00** (quattromilaottocento euro) quale prezzo a base d'asta.

#### Pignoramento di quota di bene indiviso

Il bene immobile oggetto di stima (LOTTO n. 1) risulta pignorato per la quota di proprietà pari ad ½ della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

La restante quota di proprietà risulta nella disponibilità della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** che non risulta eseguita nel presente procedimento.

Pertanto il prezzo a base d'asta dovrà essere suddiviso in **due quote** da assegnare a ciascuno dei comproprietari a seconda della rispettiva quota di proprietà:

**€ 4.800,00 : 2 = € 2.400,00** (duemilaquattrocento euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (esecutata, proprietà per 1/2): € 2.400,00
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**: € 2.400,00

#### Regime impositivo della vendita

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.



## 1.10 Riepilogo

### **LOTTO n. 1**

Comune di Signa: foglio di mappa 7, part. 1062 (Terreno):

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 5.370,00** (cinquemilatrecentosettanta euro)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 4.800,00** (quattromilaottocento euro)



## 1.11 Documentazione Energetica

Il bene immobile non necessita di documentazione energetica.



## CAPITOLO N. 2

### 2.1 Identificazione dei beni e dati catastali



Il bene oggetto di stima (**Lotto n.2**) è costituito da:

- Fabbricato per esercizi sportivi sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via del Ghirlandaio n. 26 e Via R.Sanzio n. 37/39/41, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 21, part. 506 graffata alla part. 511 sub. 47**, cat. D/6, rendita € 14.965,00 (come risulta da variazione del Classamento del 21 dicembre 2006 n. 31388.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0296242)

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, l'unità catastale oggetto della presente stima ha subito le seguenti ulteriori variazioni:

- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 2** è stata oggetto di VARIAZIONE per “diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione” del 9 novembre 2006 n. 25901.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0241882
- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 2** è stata oggetto di VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 12 novembre 2002 n. 59128.1/2002 in atti da medesima data, prot. 401694
- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 2** nasce da VARIAZIONE del 24 gennaio 1996 n. 31657.1/1996 in atti dal 23 novembre 1999. La suddetta variazione ha comportato la soppressione delle unità di cui alla part. 511 sub. 31 graffato a part. 506, part. 511 sub. 45 e 46

Il **Lotto n. 2** risulta intestati alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Da quanto si è potuto verificare durante i sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, per i beni di cui al **Lotti n. 2** sono state riscontrate alcune difformità fra la rappresentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi. Per tali difformità, relative anche alle pratiche edilizie, si rimanda alla successiva “Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica”.



## 2.2 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Relativamente al **Lotto 2**, alla conservatoria dell'Agenda del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risultano i seguenti atti, per i quali si interviene:

- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 2**.
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 2**.

## 2.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà per il **Lotto 2**, dalla verifica della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data dei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**società esecutata**), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è piena proprietaria del bene dal 18 maggio 2009 in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 18 maggio 2009, rep. 7798/4711, in atti dal 19 maggio 2009 al n. R.P. 15512. Si specifica che dal momento dell'acquisizione della proprietà la società esecutata ha variato la propria denominazione come risulta da:
  - “ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 21 marzo 2011, rep. 9415/5895, in atti dal 12 aprile 2011 al n. R.P. 8396; con il quale la società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è trasformata nella società  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente all'immobile oggetto di stima, risulta che:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con C.F. / P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultava proprietaria del bene dal 22 dicembre 2005 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 22 dicembre 2005, rep. 110227/7923, in atti dal 28 dicembre 2005 al n. R.P. 36251.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con C.F. / P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultava proprietaria del bene dal 4 novembre 1999 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 4 novembre 1999, rep. 64335, in atti dal 17 novembre 1999 al n. R.P. 23773.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con C.F. / P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultava proprietaria del bene da data antecedente al ventennio in esame.

## 2.4 Descrizione dei beni

Il bene di cui al **Lotto n. 2** è situato in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via del Ghirlandaio n. 26 e Via R.Sanzio n. 37/39/41. Una parte dell'immobile è parte di condominio: più specificatamente la porzione di immobile prospiciente Via R.Sanzio ricompresa nella sagoma del fabbricato soprastante.

La destinazione urbanistica della zona è indicata quale "Zona B da consolidare", ovvero (citando l'art. 116 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico): "Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate."

La facciata prospiciente Via Sanzio è intonacata ed in buono stato di manutenzione, mentre quella posteriore, che affaccia sul resede esclusivo, necessita di manutenzione

a causa dell'usura dell'intonaco stesso. L'immobile oggetto di stima è una palestra che si sviluppa principalmente su un solo livello a piano terra. Vi si trovano l'ingresso da Via Sanzio con reception (e piccola area di deposito attrezzi prospiciente gli uffici) di circa mq. 126, un w.c. adeguato per disabili, un piccolo deposito, un ufficio di circa mq. 15,00, un solarium di circa mq. 22,00, un locale sauna di circa mq. 65,00, due ampi spogliatoi (uno maschile e uno femminile) con relativi spazi docce e w.c. rispettivamente di circa mq. 98,00 e mq. 84,00 e quattro palestre per attività sportiva rispettivamente di circa mq. 301,00, mq. 189,00, mq. 104,00 e mq. 40,00. I soffitti sono piuttosto alti, specialmente nelle palestre che presentano altezze superiori ai 4,00 metri. I locali tecnici si trovano su delle zone soppalcate sopra lo spogliatoio maschile e sopra una porzione della reception. Lo spogliatoio degli istruttori, di circa mq. 12,00, si trova invece in una zona soppalcata sopra il vano scale del condominio di Via Sanzio.

Il bene presenta impianti di climatizzazione (caldo e freddo) e sanitari adeguati alla sua particolare funzione. Il riscaldamento è singolo. Il livello delle finiture è discreto e il grado di manutenzione è molto buono.

Sul retro si trova il resede esclusivo, con superficie asfaltata, di circa mq. 440,00. L'accesso al resede avviene dal passo carrabile al civico 26 di Via del Ghirlandaio.

### **2.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, l'immobile di cui al **Lotto n. 2** risulta concesso in locazione all'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f./p.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze il giorno 20/01/1997 al n. 1244, e quindi in data ANTECEDENTE a quella del pignoramento per il quale si interviene.

Il contratto risulta stipulato per anni 6 (sei) decorrenti dal 1° dicembre 1997 e rinnovabile per altri 6 (sei) anni. Per la disdetta sono previsti 12 (dodici) mesi di preavviso.

A seguito del sopralluogo del 2 agosto 2014 l'immobile è risultato effettivamente occupato dalla sopra citata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per svolgere attività sportiva: gli ambienti sono attrezzati ed utilizzati come palestra.

Il bene è pertanto da considerarsi **OCCUPATO**.



## **2.6 Elencazione gravami di natura condominiale**

Il **Lotto n. 2** è parte di condominio unicamente per la porzione di immobile prospiciente Via R.Sanzio ricompresa nella sagoma dell'edificio soprastante. Tale condominio risulta amministrato dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore millesimale in **Tabella A** spettante all'immobile di cui al **Lotto n. 2** è pari a **m/mi 145,00**.

L'amministratore ha provveduto a comunicare che non sono stati attualmente deliberati lavori straordinari rispetto alla normale gestione.

L'amministratore ha provveduto a comunicare che il totale ammontare dei debiti di natura condominiale gravante sul Lotto n. 2, al saldo del 12 novembre 2014 era pari ad € 393,70.

## **2.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, il **Lotto n. 2** risulta essere stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 3345 r.p. N. 23915 r.g. del 19 maggio 2009**: IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 6.000.000,00, di cui Euro 3.000.000,00 di capitale, concesso alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 18 maggio 2009 rep. n. 7799/4712, gravante sul lotto in esame.
- **N. 26880 r.p. N. 40195 r.g. del 1 dicembre 2011**: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2011 rep. 14291, a favore del



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, tra l'altro, sul lotto in esame.

- **N. 7671 r.p. N. 40318 r.g. del 1 dicembre 2011:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di Euro 162.000,00 di cui Euro 114.606,45 di capitale, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 26 novembre 2011 rep. 1106/2011, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, tra l'altro, sul lotto in esame.
- **N. 4903 r.p. n. 28300 r.g. del 25 ottobre 2013:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 180.000,00, di cui 154.382,75 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 24 ottobre 2013 rep.n. 6710/2013 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà del Lotto n. 2.**
- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 2.**
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 2.**

## **2.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Campi Bisenzio, l'edificio che comprende il **Lotto n. 2** risulta **realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967**. Non si è rinvenuto il titolo abilitativo originario. Successivamente il **Lotto n. 2** risulta trasformato secondo i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 del 10 luglio 1990, prot. 23663 del 27 settembre 1985 per "Opere eseguite in assenza di autorizzazione"
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 1109/95 e successiva n. 1240/95



- Concessione Edilizia n. 2599 del 6 ottobre 1995 per “Fusione e cambio di destinazione da produttivo a commerciale”
- D.I.A. prot. n. 1710 dell’11 gennaio 1996
- Art. 26 per “Opere interne” prot. n. 39525 del 6 settembre 1997



Oltre a quanto sopra elencato si segnala la presenza delle seguenti pratiche edilizie le cui opere previste non sono mai state eseguite:

- D.I.A. per “Ristrutturazione” prot. n. 30751 del 24 aprile 2009, **archiviata** in data 15 maggio 2009 prot. 36227 (lavori non iniziati)
- Richiesta di Permesso a Costruire, prat. n. 36223 del 15 maggio 2009 per “Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d’uso a civile abitazione”



Non si è riscontrata la presenza della certificazione di agibilità.

Relativamente all’unità immobiliare del lotto in esame non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

Da quanto verificato durante il sopralluogo, il Lotto in esame presenta alcune difformità rispetto alle previsioni della sopracitate pratiche edilizie (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Anche la planimetria catastale risulta presentare simili difformità con lo stato effettivo dei luoghi.



In diversi ambienti risulta una diversa distribuzione interna, ottenuta tramite l’inserimento o la rimozione di tramezzi.

Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Campi Bisenzio si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (comprensivo dell’aggiornamento catastale). Il costo dell’Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale e onorario del professionista incaricato.



## **2.9 Valore dell'immobile**

### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).



La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

**LOTTO n. 2:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 21, part. 506 graffata alla part. 511 sub. 47			
• Palestra	1.224,00	100%	1.224,00
• Accessori diretti	65,00	50%	33,00
• Accessori indiretti	35,00	25%	9,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.324,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.266,00</b>

**Valore al "Costo di costruzione"**

Fabbricati di caratteristiche simili all'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, coefficiente di vetustà, costo degli oneri, degli impianti tecnici e incidenza del valore del terreno, possibilità di trasformazioni urbanistiche, possono avere valore unitario del costo di costruzione pari a **2.100,00 €** (duemilacento euro) per metro quadro di superficie lorda.

**Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si



ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Inoltre, essendo il Lotto n. 2 gravato da contratto di locazione, si ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 5% del valore di mercato.



### **Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima**

#### **LOTTO n. 2**



Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 21, part. 506 graffata alla part. 511 sub. 47 (Palestra):

- Valore di mercato:

Superficie lorda x Valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero **Mq 1.266,00 x € 2.100,00 = € 2.658.600,00**

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **€ 2.658.600,00 – 15% = € 2.259.810,00**

da arrotondarsi ad **€ 2.260.000,00** (duemilioniduecentosessantamila euro) quale prezzo a base d'asta.

#### **Pignoramento di quota di bene indiviso**



Il **Lotto n. 2** risulta pignorato per la piena proprietà intestata alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

#### **Regime impositivo della vendita**

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.

#### **2.10 Riepilogo**

#### **LOTTO n. 2**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 21, part. 506 graffata alla part. 511 sub. 47 (Palestra):



Bene da considerarsi OCCUPATO



- Valore di mercato: € 2.658.600,00 (duemilioneiseicentocinquantottomila seicento euro)
- Prezzo a base d'asta: € 2.260.000,00 (duemilioniduecentosessantamila euro)



## 2.11 Documentazione Energetica

Il Lotto n. 2 è risultato **SPROVVISTO** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006 e successivo D.Leg 63 del 4 giugno 2013.

Pertanto, come da mandato ricevuto, **si è provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica**, già trasmessa al competente ufficio del Comune di Campi Bisenzio e ivi registrata con il seguente numero di protocollo:

**LOTTO n. 2:** protocollo n. **7137** del 5 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe F.



## CAPITOLO N. 3

### 3.1 Identificazione dei beni e dati catastali



I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti lotti:

#### **Lotto 3:**

- Immobile per uffici e studi privati sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via U.Novelli n. 40/10, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 315**, cat. A/10, classe 2, vani 1, rendita € 389,92 (come risulta da Variazione del Classamento del 27 marzo 2008 n. 7922.1/2008 in atti da medesima data, prot. FI0108825)

#### **Lotto 4:**

- Immobile per uffici e studi privati sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via U.Novelli n. 40/10, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 316**, cat. A/10, classe 2, vani 1,5, rendita € 584,89 (come risulta da Variazione del Classamento del 27 marzo 2008 n. 7922.1/2008 in atti da medesima data, prot. FI0108825)

#### **Lotto 5:**

- Immobile per uffici e studi privati sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via U.Novelli n. 40/10, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 317**, cat. A/10, classe 2, vani 2,5, rendita € 974,81 (come risulta da Variazione del Classamento del 27 marzo 2008 n. 7922.1/2008 in atti da medesima data, prot. FI0108825)

Si specifica che è oggetto di pignoramento anche l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI) al **foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 318, B.C.N.C.** ai tre Lotti sopra generalizzati. Tale bene comune comprende: ingresso, corridoio, 2 bagni, ripostiglio (dove è installata l'unità di climatizzazione per riscaldamento e raffrescamento dell'aria) e ampio resede.

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, le unità catastali oggetto della presente stima hanno subito le seguenti ulteriori variazioni catastali:



- Le unità immobiliari di cui ai **Lotti 3, 4 e 5** nascono da variazione per “VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO” del 27 marzo 2007 n. 9009.1/2007 in atti da medesima data, prot. n. FI0125703. Tale operazione ha comportato la soppressione della precedente part. 2176 sub. 314
- La **part. 2176 sub. 314** nasceva da variazione per “UNITA’ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA” del 6 giugno 2005 n. 12301.1/2005 in atti da medesima data, prot. n. FI0138928
- L’area urbana di cui al **foglio 19, part. 2176** con consistenza di mq 4.382 derivava da “DEMOLIZIONE TOTALE” del 22 aprile 2005 n. 8897.1/2005 in atti da medesima data, prot. n. FI0103645. Tale operazione ha comportato la soppressione della particella di cui al foglio 19, part. 1337, sub. da 1 a 29.
- Le unità di cui al **foglio 19, part. 1337, sub. da 1 a 29** risultavano costituite a seguito di edificazione di fabbricato sul terreno di cui all’originaria part. 68 in epoca antecedente il ventennio in esame.

Tutti i lotti risultano intestati alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Da quanto si è potuto verificare durante i sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, per i beni di cui ai **Lotti n. 3, 4 e 5** è stata riscontrata la conformità catastale.

### 3.2 Estremi dell’Atto di Pignoramento

Relativamente ai **Lotti 3, 4 e 5**, alla conservatoria dell’Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risultano i seguenti atti, per i quali si interviene:

- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell’Ufficiale Giudiziario di Firenze dell’8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti 3, 4 e 5**.
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell’Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013



rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti 3, 4 e 5**.



### **3.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza**

Ai fini dell'accertamento della proprietà per i **Lotti 3, 4 e 5**, dalla verifica della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data dei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:



- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**società esecutata**), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è piena proprietaria dei beni di cui ai Lotti 3, 4 e 5 dal 29 luglio 2009 in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 29 luglio 2009, rep. 8025/4885, in atti dal 3 agosto 2009 al n. R.P. 22527. Si specifica che dal momento dell'acquisizione della proprietà la società esecutata ha variato la propria denominazione come risulta da:
  - “ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 21 marzo 2011, rep. 9415/5895, in atti dal 12 aprile 2011 al n. R.P. 8396; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente all'immobile oggetto di stima, risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con C.F. / P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (dante causa della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), risultava proprietaria dei beni di cui ai Lotti 3, 4 e 5 dal momento della loro realizzazione. Antecedentemente era proprietaria dell'edificio censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 19, part. 1337, sub. da 1 a 29, demolito e sostituito dall'organismo edilizio comprendente i lotti in esame, dal 29 giugno 1999 in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” a



rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 29 giugno 1999, rep. 60486, in atti dal 2 luglio 1999 al n. R.P. 13862.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risultava proprietaria dell'edificio censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 19, part. 1337, sub. da 1 a 29 dal momento della sua realizzazione. Era proprietaria dell'area censita presso il Catasto Terreni al foglio 19, part. 68, poi occupata dall'organismo edilizio censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 19, part. 1337, da data antecedente il ventennio in esame.



### **3.4 Descrizione dei beni**

I beni oggetto di stima sono situati in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via U. Novelli 40/10, e sono parte di più un ampio sistema edilizio che comprende quattro distinti edifici e ampio garage interrato a più livelli di recente realizzazione. La destinazione urbanistica della zona è indicata quale “Zona B da consolidare”, ovvero (citando l'art. 116 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico): “Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate.”

I lotti in esame si trovano tutti nel corpo di fabbrica centrale del sistema edilizio, un edificio squadrato ad un piano in stile contemporaneo, con forme semplici e lineari, con ampie superfici vetrate e un rivestimento in lastre di pietra. L'immobile appare in ottimo stato di conservazione. L'accesso all'ingresso a comune avviene da un parcheggio interno al sistema edilizio.

Il riscaldamento è a comune fra i Lotti ed avviene attraverso termoventilazione.

#### **Lotto n. 3**

L'ufficio, il primo a sinistra entrando dall'ingresso a comune, è composto da un unico ambiente per complessivi mq. 14,00 di superficie calpestabile.

#### **Lotto n. 4**

L'ufficio, il primo a destra entrando dall'ingresso a comune, è composto da un unico ambiente per complessivi mq. 36,00 di superficie calpestabile.



### **Lotto n. 5**

L'ufficio, a diritto entrando dall'ingresso a comune, è composto da due ambienti per complessivi mq. 64,00 di superficie calpestabile.

Tutti i lotti appaiono in ottimo stato di conservazione, con rifiniture di buona qualità e con controsoffitto che nasconde gli impianti tecnici.

### **3.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, i Lotti 3, 4 e 5 risultavano occupati dagli uffici della società proprietaria  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (esecutata).

I Lotti 3, 4 e 5 sono pertanto da considerarsi LIBERI

### **3.6 Elencazione gravami di natura condominiale**

I **Lotti n. 3, 4 e 5** fanno tutti parte del medesimo condominio amministrato dal  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

L'amministratore ha provveduto a comunicare che non sono stati attualmente deliberati lavori straordinari rispetto alla normale gestione.

L'amministratore ha provveduto a comunicare che il complessivo ammontare dei debiti di natura condominiale gravanti sui lotti, al saldo del 12 novembre 2014, è pari ad € 1.265,99.

Non è stata data indicazione della quota parte spettante ai lotti in quanto fino ad oggi sono stati amministrati come una singola unità immobiliare (come dimostra anche la tabella A di proprietà condominiale dove i Lotti sono accomunati con un unico valore pari a 33,09/1000). Tuttavia, dalla disamina della documentazione catastale, edilizia e notarile non sono emersi elementi a suffragio di tale scelta.

### **3.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agazia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, i **Lotti 3, 4 e 5** risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 5786 r.p. N. 34924 r.g. del 3 agosto 2009:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 900.000,00, di cui Euro 450.000,00 di capitale, concesso alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 29 luglio 2009 rep. n. 8026/4886, gravante sulla **piena proprietà dei Lotti 3, 4 e 5.**
- **N. 26880 r.p. N. 40195 r.g. del 1 dicembre 2011:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2011 rep. 14291, a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, tra l'altro, sulla **piena proprietà dei Lotti 3, 4 e 5.**
- **N. 7671 r.p. N. 40318 r.g. del 1 dicembre 2011:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di Euro 162.000,00 di cui Euro 114.606,45 di capitale, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 26 novembre 2011 rep. 1106/2011, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, tra l'altro, sulla **piena proprietà dei Lotti 3, 4 e 5.**
- **N. 4903 r.p. n. 28300 r.g. del 25 ottobre 2013:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 180.000,00, di cui 154.382,75 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 24 ottobre 2013 rep.n. 6710/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei Lotti 3, 4 e 5.**
- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei beni di cui ai Lotti 3, 4 e 5.**
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei beni di cui ai Lotti 3, 4 e 5.**



### 3.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Campi Bisenzio, l'edificio che comprende i **Lotti n. 3, 4 e 5** risulta legittimamente realizzato secondo i seguenti titoli:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 3492C del 12 giugno 2001 per “Nuova Edificazione consistente in demolizione di struttura esistente e realizzazione di residence” rilasciata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- Autorizzazione per Variante n. 3492/1 del 1° febbraio 2005, variante alla Concessione Edilizia n. 3492C del 12 giugno 2001 rilasciata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- Attestazione di Conformità in Sanatoria ex art. 140 L.R. 1/2005 n. 8600/A del 5 novembre 2009 rilasciata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. per “Ampliamento parti condominiali e cambio di destinazione d’uso di immobile turistico ricettivo in direzionale”

La certificazione di abitabilità è stata presentata al comune di Campi Bisenzio il 12 dicembre 2005 con il n. di prot. 73301.

Per quanto riguarda i **Lotti n. 3, 4 e 5**, lo stato dei luoghi **risulta conforme** a quello indicato nelle planimetrie conservate presso i competenti uffici del Comune di Campi Bisenzio.

### 3.9 Valore dell'immobile

#### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori



come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.



**LOTTO n. 3:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 315			
• Ufficio	17,00	100%	17,00
<b>TOTALE</b>	<b>17,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>17,00</b>

**LOTTO n. 4:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 316			
• Ufficio	42,00	100%	42,00
<b>TOTALE</b>	<b>42,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>42,00</b>

**LOTTO n. 5:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 317			
• Ufficio	75,00	100%	75,00
<b>TOTALE</b>	<b>75,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>75,00</b>

**Valore di mercato**

Unità immobiliari di caratteristiche simili a quella presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari ad € 2.700,00 (duemilasettecento euro) per mq. di superficie commerciale degli uffici.

Il valore del bene comune non censibile ai tre Lotti, è già stato considerato quale quota parte del valore di mercato a mq. di superficie commerciale indicato.



### Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

### Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

#### LOTTO n. 3

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 315 (ufficio):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 17,00 x € 2.700,00 = € 45.900,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **€ 45.900,00 – 10% = € 41.310,00**

da arrotondarsi ad **€ 41.500,00** (quarantunmilacinquecento euro) quale prezzo a base d'asta.

#### LOTTO n. 4

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 316 (ufficio):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 42,00 x € 2.700,00 = € 113.400,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **€ 113.400,00 – 10% = € 102.060,00**

da arrotondarsi ad **€ 102.000,00** (centoduemila euro) quale prezzo a base d'asta.

#### LOTTO n. 5

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 317 (ufficio):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 75,00 x € 2.700,00 = € 202.500,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € 202.500,00 – 10% = € 182.250,00

da arrotondarsi ad € 182.000,00 (centottantaduemila euro) quale prezzo a base d'asta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Pignoramento di quota di bene indiviso**

I beni immobili ricompresi nei **Lotti 3, 4 e 5** risultano pignorati per la piena proprietà intestata alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Regime impositivo della vendita**

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.

### **3.10 Riepilogo**

#### **LOTTO n. 3**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 315 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

- Valore di mercato: € 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento euro)
- Prezzo a base d'asta: € 41.500,00 (quarantunmilacinquecento euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **LOTTO n. 4**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 316 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

- Valore di mercato: € 113.400,00 (centotredicimilaquattrocento euro)
- Prezzo a base d'asta: € 102.000,00 (centoduemila euro)

#### **LOTTO n. 5**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 317 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

- Valore di mercato: € 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento euro)
- Prezzo a base d'asta: € 182.000,00 (centottantaduemila euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.11 Documentazione Energetica

Gli uffici dei **Lotti n. 3, 4 e 5** sono risultati **SPROVVISTI** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006 e successivo D.Leg 63 del 4 giugno 2013.

Pertanto, come da mandato ricevuto, **si è provveduto alla redazione delle Attestazioni di Prestazione Energetica**, già trasmesse al competente ufficio del Comune di Campi Bisenzio e ivi registrate con i seguenti numeri di protocollo:

**LOTTO n. 3:** protocollo n. **7135** del 5 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.

**LOTTO n. 4:** protocollo n. **7136** del 5 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.

**LOTTO n. 5:** protocollo n. **7133** del 5 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.



## CAPITOLO N. 4

### 4.1 Identificazione dei beni e dati catastali



I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti lotti:

#### **Lotto 6:**

- Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 519**, cat. A/2, classe 3, vani 3, rendita € 255,65 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)
- Garage sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 507**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita € 73,75 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)

#### **Lotto 7:**

- Immobile per uffici e studi privati sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 521**, cat. A/10, classe 1, vani 2, rendita € 666,23 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)

#### **Lotto 8:**

- Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 527**, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita € 383,47 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)
- Garage sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 514**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita € 73,75 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)



**Lotto 9:**

- Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 528**, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita € 426,08 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)
- Garage sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 506**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita € 73,75 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)

**Lotto 10:**

- Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 531**, cat. A/2, classe 3, vani 4, rendita € 340,86 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)
- Garage sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 512**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita € 73,75 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)

**Lotto 11:**

- Immobile per uffici e studi privati sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 557**, cat. A/10, classe 1, vani 6, rendita € 1.998,69 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)
- Garage sito in Comune di Campi Bisenzio (FI) Via dei Bassi n. 34, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 39, part. 678 sub. 550**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita € 73,75 (come risulta da variazione del Classamento del 29 luglio 2009 n. 26409.1/2009 in atti da medesima data, prot. FI0254260)



Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, le unità catastali oggetto della presente stima hanno subito le seguenti ulteriori variazioni catastali:

- Le unità immobiliari di cui ai **Lotti 6, 7, 8, 9, 10 e 11** nascono da variazione per “UNITA’ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA” del 29 luglio 2008 n. 19349.1/2008 in atti da medesima data.
- L’area urbana di cui al **foglio 39, part. 678** con consistenza di 2428 mq deriva da “DEMOLIZIONE TOTALE” n. 13828.1/2008 del 3 giugno 2008 in atti da medesima data. Tale operazione ha comportato la soppressione delle particelle di cui al foglio 39, part. 5 sub. 500 con graffata la part. 6 sub. 502 con graffata la part. 170.
- Le particelle di cui al **foglio 39, part. 5 sub. 500 con graffata la part. 6 sub. 502 con graffata la part. 170** derivano da variazione per “FRAZIONAMENTO E ATTRIBUZIONE ESCLUSIVA DI B.C.N.C.” del 15 gennaio 1997 n. A00192.1/1997 in atti da medesima data. Tale operazione ha comportato la soppressione delle seguenti unità immobiliari: foglio 39, part. 1 sub. 10, 11 e 12, part. 5 sub. 1 e 2, part. 6, part. 170 e part. 171 (già presenti nell’impianto meccanografico del 1987).

Tutti i lotti risultano intestati alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Da quanto si è potuto verificare durante i sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, per i beni di cui ai **Lotti n. 6, 7, 9 e 11** è stata verificata la conformità catastale.

Per quanto riguarda invece i **Lotti 8 e 10**, sono state riscontrate alcune difformità fra la rappresentazione catastale e l’effettivo stato dei luoghi degli appartamenti. Le planimetrie dei rispettivi garage risultano invece conformi. Per tali difformità, relative anche alle pratiche edilizie, si rimanda alla successiva “Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica”.

#### 4.2 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Relativamente ai **Lotti 6, 7, 8, 9, 10 e 11**, alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risulta il seguente atto, per il quale si interviene:

- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11**.

Inoltre, relativamente ai **Lotti 6, 8, 9 e 10, e limitatamente ai garage**, alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risulta il seguente atto per il quale si interviene:

- **N. 6823 r.p. n. 9402 r.g. del 23 marzo 2012:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 1 marzo 2012 rep.n. 2538 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (società esecutata) e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sulla **quota di proprietà pari ad 1/2** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio al **foglio n. 39, part. 678, sub. 506, 507, 512 e 514**.

#### 4.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà per i **Lotti 6, 7, 8, 9, 10 e 11**, dalla verifica della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data dei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (società esecutata), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è piena proprietaria dei beni oggetto della presente perizia. Antecedentemente era proprietaria dell'area ove i suddetti beni sono stati realizzati, più precisamente dal 9 maggio 2006 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 9 maggio 2006, rep. 5452/2961, in atti dal



11 maggio 2006 al n. R.P. 13238 e dalla successiva rettifica per erronea indicazione della sede sociale della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in atti dal 8 giugno 2006 al n. R.P. 16582. Si specifica che dal momento dell'acquisizione della proprietà la società esecutata ha variato due volte la propria denominazione come risulta da:

- “ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA’” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 21 marzo 2011, rep. 9415/5895, in atti dal 12 aprile 2011 al n. R.P. 8396; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- “ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE” e “ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 9 aprile 2009, rep. 6450/1756, in atti dal 16 aprile 2009 al n. R.P. 12283 e al n. R.P. 12284; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ha trasferito la sede sociale in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente all'immobile oggetto di stima, risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà 7/10), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con C.F. / P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà 3/10), nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (danti causa della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), risultavano proprietari delle rispettive quote:
  - **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 2/10 in forza di atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** rep. 42806, racc. 12087 del 20 dicembre 2005, trascritto il 27 dicembre 2005 al n. R.P. 36035.
  - **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 5/10 in forza di atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** rep. 42807, racc. 12088 del 20 dicembre 2005, trascritto il 27 dicembre 2005 al n. R.P. 36036.

o XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di **3/10** in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze in data 13 aprile 2001 rep. 643/2001, trascritto il 24 aprile 2001 al n. R.P. 9531.

• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà **5/10**), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà **2/10**), in liquidazione, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (danti causa della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultavano proprietarie delle rispettive quote in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze in data 13 aprile 2001 rep. 643/2001, trascritto il 24 aprile 2001 al n. R.P. 9531.

• XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultava proprietario dei beni da data antecedente al ventennio in esame.

#### **4.4 Descrizione dei beni**

I beni oggetto di stima sono situati in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via dei Bassi 34, e sono parte di più un ampio sistema edilizio che comprende due distinti edifici di recente realizzazione. La destinazione urbanistica della zona è indicata quale “Zona B da consolidare”, ovvero (citando l’art. 116 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico): “Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate.”

Al piano terra si trovano le autorimesse con accesso diretto alla pubblica viabilità (Via dei Bassi) e gli ingressi pedonali ai due edifici. Gli edifici presentano facciate intonacate e dipinte in buono stato di conservazione.

I bene ricompresi nei **Lotti n. 6, 7, 8, 9 e 10** si trovano nell’Edificio A (così come indicato nella Richiesta di Permesso a Costruire n. 3780 del 25 luglio 2006), ovvero quello più vicino alla pubblica viabilità, i beni ricompresi nel **Lotto n. 11** si trova nell’Edificio B. L’accesso pedonale ad entrambi gli edifici avviene tramite un vialetto pavimentato a comune che presenta sulla pubblica viabilità un unico numero civico. Entrambi gli edifici sono serviti da ascensore.

**Lotto n. 6** – quote di proprietà condominiale (Tab. A) **21,22/1000**

L'appartamento si trova al piano primo dell'Edificio A ed è composto da ampio soggiorno pranzo, disimpegno, camera e bagno; il tutto per complessivi mq. 39,00 di superficie calpestabile. Dal soggiorno e dalla camera si accede alle due terrazze esclusive. L'immobile appare luminoso e in buono stato di conservazione. Il riscaldamento è singolo a corpi radianti.

Il garage, posto al piano terreno dello stesso edificio, è dotato di porta basculante in metallo. Le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

**Lotto n. 7** – quote di proprietà condominiale (Tab. A) **12,61/1000**

L'ufficio si trova al piano primo dell'Edificio A ed è composto da ampio monocale, antibagno e bagno; il tutto per complessivi mq. 24,40 di superficie calpestabile. Dal vano principale si accede alla terrazza esclusiva. L'immobile appare luminoso e in buono stato di conservazione. Il riscaldamento è singolo a corpi radianti.

**Lotto n. 8** – quote di proprietà condominiale (Tab. A) **37,45/1000**

L'appartamento si trova al piano secondo, terzo e sottotetto dell'Edificio A ed è composto da ampio soggiorno pranzo, camera, bagno e ampio sottotetto accessibile direttamente dall'interno dell'appartamento; il tutto per complessivi mq. 47,50 di superficie calpestabile per l'appartamento e mq. 37,50 di superficie calpestabile per il sottotetto. Dal soggiorno e dalla camera si accede alle due terrazze esclusive.

Il collegamento fra i vari livelli dell'appartamento avviene tramite scala interna. L'immobile appare luminoso e in buono stato di conservazione. Il riscaldamento è singolo a corpi radianti.

Il garage, posto al piano terreno dello stesso edificio, è dotato di porta basculante in metallo. Le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

**Lotto n. 9** – quote di proprietà condominiale (Tab. A) **37,38/1000**

L'appartamento si trova al piano terzo e sottotetto dell'Edificio A ed è composto da ampio soggiorno pranzo, disimpegno, due camere, bagno e ampio sottotetto accessibile direttamente dall'interno dell'appartamento; il tutto per complessivi mq.

50,50 di superficie calpestabile per l'appartamento e mq. 57,00 di superficie calpestabile per il sottotetto. Dal soggiorno e dalle camere si accede alle tre terrazze esclusive.

Il collegamento fra l'appartamento e il sottotetto avviene tramite scala interna. L'immobile appare luminoso e in buono stato di conservazione. Il riscaldamento è singolo a corpi radianti.

Il garage, posto al piano terreno dello stesso edificio, è dotato di porta basculante in metallo. Le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

#### **Lotto n. 10** – quote di proprietà condominiale (Tab. A) **34,73/1000**

L'appartamento si trova al piano terzo e sottotetto dell'Edificio A ed è composto da ampio soggiorno pranzo, disimpegno, camera, bagno e ampio sottotetto accessibile direttamente dall'interno dell'appartamento; il tutto per complessivi mq. 38,75 di superficie calpestabile per l'appartamento e mq. 44,00 di superficie calpestabile per il sottotetto. Dal soggiorno e dalla camera si accede alle due terrazze esclusive.

Il collegamento fra l'appartamento e il sottotetto avviene tramite scala interna. L'immobile appare luminoso e in buono stato di conservazione. Il riscaldamento è singolo a corpi radianti.

Il garage, posto al piano terreno dello stesso edificio, è dotato di porta basculante in metallo. Le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

#### **Lotto n. 11** – quote di proprietà condominiale (Tab. A) **38,93/1000**

L'ufficio si trova al piano primo dell'Edificio B ed è composto da quattro locali per ufficio, due bagni, un antibagno, disimpegno e ripostiglio; il tutto per complessivi mq. 72,50 di superficie calpestabile. Dagli uffici si accede alle tre terrazze esclusive.

L'immobile appare luminoso e in buono stato di conservazione. Il riscaldamento è singolo a corpi radianti.

Il garage, posto al piano terreno dello stesso edificio, è dotato di porta basculante in metallo. Le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

#### **4.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, occorre fare una distinzione fra le situazioni dei vari lotti:

**Lotto n. 6:**

L'appartamento censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa n. 39, part. 678, sub. 519** è risultato occupato dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza di contratto di locazione stipulato il 23 febbraio 2009 fra la sopra generalizzata parte conduttrice e la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** quale parte locatrice. Si fa presente che la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** non risulta essere proprietaria dell'immobile in questione, essendo quest'ultimo intestato alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (come da verifica della proprietà al punto 4.3 del presente elenco). La **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risulta promissaria acquirente a seguito di contratto preliminare di compravendita fornito dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, firmato tra le parti in data 14/05/2007 ma NON registrato e NON trascritto; non risulta trascritto nessun contratto di compravendita definitivo. Secondo quanto dichiarato dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** i beni sono stati concessi in uso esclusivo al promissario acquirente in virtù del suddetto preliminare di compravendita.

Il bene è pertanto da considerarsi **OCCUPATO SENZA TITOLO**.

Il garage censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa n. 39, part. 678, sub. 507** è stato affidato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed è da considerarsi **LIBERO**

**Lotto n. 7:**

L'immobile risulta **LIBERO**

**Lotto n. 8:**

L'intero lotto risulta occupato dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. L'appartamento e il garage erano stati promessi in vendita al **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** a seguito di contratto preliminare di compravendita, fornitoci dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, firmato tra le parti in data 19/11/2010 ma NON registrato e NON trascritto; non risulta trascritto nessun contratto di compravendita definitivo. Secondo quanto dichiarato dalla società esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** i beni sono stati concessi in uso esclusivo al promissario acquirente in virtù del suddetto preliminare di compravendita.



I beni sono pertanto da considerarsi **OCCUPATI SENZA TITOLO**.

**Lotto n. 9:**

L'appartamento censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa n. 39, part. 678, sub. 528** è risultato occupato dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

L'appartamento era stato promesso in vendita al suddetto **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** a seguito di contratto preliminare di compravendita registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 il giorno 6/11/2009 al n. 13081 e trascritto a Firenze il 9/11/2009 al n. 33738 del reg. part.; non risulta trascritto nessun contratto di compravendita definitivo. Secondo quanto dichiarato dalla società esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**” il bene è stato concesso in uso esclusivo al promissario acquirente in virtù del suddetto preliminare di compravendita.

Il bene è pertanto da considerarsi **OCCUPATO SENZA TITOLO**.

Il garage censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa n. 39, part. 678, sub. 506** è stato affidato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed è da considerarsi **LIBERO**

**Lotto n. 10:**

L'intero lotto risulta concesso in locazione alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze il giorno 16 dicembre 2009 al n. 13679 serie 3, ovvero da data antecedente il pignoramento dei beni.

I beni sono pertanto da considerarsi **OCCUPATI**.

**Lotto n. 11:**

L'intero lotto risulta concesso in locazione alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, p.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a seguito di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze il giorno 5 agosto 2011 al n. 15988, ovvero da data antecedente il pignoramento dei beni.

I beni sono pertanto da considerarsi **OCCUPATI**.



#### 4.6 Elencazione gravami di natura condominiale

I **Lotti n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11** fanno tutti parte del medesimo condominio amministrato dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

L'amministratore ha provveduto a comunicare che non sono stati attualmente deliberati lavori straordinari rispetto alla normale gestione.

L'amministratore ha provveduto a comunicare il totale ammontare dei debiti di natura condominiale gravanti sui singoli lotti, al saldo del 22 dicembre 2014:

**Lotto n. 6:** € 333,86

**Lotto n. 7:** € 2.166,53

**Lotto n. 8:** € 5.273,79

**Lotto n. 9:** € 1.255,27

**Lotto n. 10:** € 4.543,42

**Lotto n. 11:** € 6.398,00

Si segnala, inoltre, la presenza di servitù gravante il piazzale condominiale a favore dell'abitazione limitrofa costituita con atto a rogito del notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** rep. 7440/4443 del 9 dicembre 2008.

#### 4.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agenda del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, i **Lotti 6, 7, 8, 9, 10 e 11** risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 4935 r.p. N. 23391 r.g. del 11 maggio 2006:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 8.400.000,00, di cui Euro 4.200.000,00 di capitale, concesso alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 9 maggio 2006 rep. n. 5453/2962, gravante, tra l'altro, su tutti i lotti in esame.
- **N. 6102 r.p. N. 29642 r.g. del 8 giugno 2006:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario riferito all'iscrizione n. 4935 r.p.

del 2006 con atto a rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 9 maggio 2006 rep. n. 5453 gravante, tra l'altro, su tutti i lotti in esame.

- **N. 1652 r.p e N. 1653 r.p. del 6 febbraio 2009:** ANNOTAZIONI PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA dell'ipoteca volontaria di cui all'iscrizione n. 4935 r.p. del 2006 con atto a rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 27 ottobre 2008 rep. n. 7316 racc. n. 4343, a seguito del quale ai beni in oggetto veniva assegnata la quota n. 14 di complessivi Euro 4.878.102,00 di cui Euro 2.349.051,00 per capitale.
- **N. 33738 r.p. N. 49871 r.g. del 9 novembre 2009:** ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA con atto a rogito del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 3 novembre 2009 rep. 8180/5005, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha promesso di vendere, tra l'altro, al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il garage censito presso il N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio al **Foglio di mappa 39, particella 678, subalterni 528 e 506 (LOTTO 9).**
- **N. 26880 r.p. N. 40195 r.g. del 1 dicembre 2011:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2011 rep. 14291, a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, tra l'altro, su tutti i lotti in esame.
- **N. 7671 r.p. N. 40318 r.g. del 1 dicembre 2011:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di Euro 162.000,00 di cui Euro 114.606,45 di capitale, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 26 novembre 2011 rep. 1106/2011, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, tra l'altro, su tutti i lotti in esame.
- **N. 6823 r.p. N. 9402 r.g. del 23 marzo 2012:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 1 marzo 2012 rep. 2538, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sui **garage ricompresi nei Lotti n. 6, 8, 9 e 10 per la quota di proprietà pari ad 1/2.**
- **N. 9545 r.p. N. 13190 r.g. del 27 aprile 2012:** DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA emessa dal Tribunale di Firenze in data 29 marzo 2012 rep. 9073, a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sui beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio al **Foglio di mappa 39, particella 678, subalterni 527 e 514 (LOTTO 8)**.

- **N. 10089 r.p. N. 13943 r.g. del 8 maggio 2012:** DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA emessa dal Tribunale di Firenze in data 29 marzo 2012 rep. 9130/2012, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sui beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio al **Foglio di mappa 39, particella 678, subalterni 519 e 507 (LOTTO 6)**.
- **N. 15744 r.p. N. 21821 r.g. del 2 agosto 2013:** DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA emessa dal Tribunale di Firenze in data 7 giugno 2012 rep. 7921, a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sugli immobili censiti presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa n. 39, part. 678, sub. 506 e 528 (LOTTO 9)**
- **N. 4903 r.p. n. 28300 r.g. del 25 ottobre 2013:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 180.000,00, di cui 154.382,75 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 24 ottobre 2013 rep.n. 6710/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**., gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei Lotti n. 7, 11 e sull'appartamento del Lotto n. 10**
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei beni di cui ai Lotti n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11.**

#### **4.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Campi Bisenzio, l'edificio che comprende i **Lotti n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11** risulta legittimamente realizzato secondo i seguenti titoli:



- Permesso di costruire n. 3780 del 25 luglio 2006 rilasciata alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per “Costruzione di due fabbricati residenziali previa demolizione di laboratorio artigianale”.
- Autorizzazione per Variante n. 3780/1 del 30 settembre 2009, variante al Permesso di costruire n. 3780 del 25 luglio rilasciata alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

La certificazione di abitabilità è stata presentata al comune di Campi Bisenzio il 10 dicembre 2009 con il n. di prot. 85630.

Si segnalala la presenza di un atto unilaterale d’obbligo liberatorio da richiesta danni, facente parte integrante della documentazione relativa al rilascio del Permesso di costruire, nel quale il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in qualità di legale rappresentante della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dichiarava, come certifica in data 21 luglio 2006 il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quanto segue:

*“... di essere edotto che la costruzione sarà realizzata in situazione di mancata sicurezza idraulica e che la stessa non potrebbe essere realizzata senza la liberatoria; ha sollevato nella veste di cui sopra da ogni e qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale, nei limiti consentiti dalla legge, derivanti da alluvioni e/o ristagno idrico il Comune di Campi Bisenzio e gli altri Enti preposti alla tutela specifica dell’area e/o del corso idrico che ha provocato il danno, impegnandosi a non dare corso ad azioni per il risarcimento dei danni che potrebbero essere causati in conseguenza dei medesimi eventi calamitosi e si è impegnato nella veste di cui sopra a trasferire a tutti gli eventuali aventi causa sul bene in oggetto gli obblighi assunti con l’atto.”*

Relativamente alle unità immobiliari dei lotti in esame non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

Per quanto riguarda i **Lotti n. 6, 7, 9 e 11**, lo stato dei luoghi **risulta conforme** a quello indicato nelle planimetrie conservate presso i competenti uffici del Comune di Campi Bisenzio.

Per quanto riguarda i **garage** dei **Lotti n. 8 e 10**, lo stato dei luoghi **risulta conforme** a quello indicato nelle planimetrie conservate presso i competenti uffici del Comune di Campi Bisenzio.

Per quanto riguarda gli appartamenti dei **Lotti n. 8 e 10**, si specifica quanto segue:

- **Appartamento del Lotto n. 8:** da quanto verificato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare in esame presenta alcune difformità rispetto alle previsioni della sopracitata pratica edilizia (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Anche la planimetria catastale risulta presentare simili difformità con lo stato effettivo dei luoghi. Risultano una diversa forma e un diverso sviluppo della scala di collegamento fra secondo e terzo piano e della scala fra il terzo piano e la soffitta. Inoltre, al terzo piano il tramezzo che delimitava da progetto lo spazio dell'antibagno risulta mancante e nella soffitta sono presenti dei tramezzi che ne delimitano lo spazio in maniera diversa rispetto alle previsioni di progetto. Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Campi Bisenzio si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (comprensivo dell'aggiornamento catastale) al fine di sanare le difformità riscontrate. Il costo dell'Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale e onorario del professionista incaricato.
- **Appartamento del Lotto n. 10:** da quanto verificato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare in esame presenta alcune difformità rispetto alle previsioni della sopracitata pratica edilizia (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Anche la planimetria catastale risulta presentare simili difformità con lo stato effettivo dei luoghi. Nella soffitta è presente un tramezzo che delimita lo spazio in maniera diversa rispetto alle previsioni di progetto. Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Campi Bisenzio si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (comprensivo dell'aggiornamento catastale) al fine di sanare le difformità riscontrate. Il costo dell'Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del

tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale e onorario del professionista incaricato.



#### **4.9 Valore dell'immobile**

##### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

##### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore



massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

**LOTTO n. 6:**

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 519			
• Appartamento	47,00	100%	47,00
• Terrazze	12,00	30%	4,00
<b>TOTALE</b>	<b>59,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>51,00</b>

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 507			
• Garage	14,00	100%	14,00
<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>

**LOTTO n. 7:**

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 521			
• Ufficio	29,00	100%	29,00
• Terrazza	4,00	30%	1,00
<b>TOTALE</b>	<b>33,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>



**LOTTO n. 8:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 527			
• Appartamento	56,00	100%	56,00
• Sottotetto	59,00	50%	30,00
• Terrazze	8,00	30%	2,00
<b>TOTALE</b>	<b>123,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>88,00</b>

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 514			
• Garage	14,00	100%	14,00
<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>

**LOTTO n. 9:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 528			
• Appartamento	60,00	100%	60,00
• Sottotetto	68,00	50%	34,00
• Terrazze	17,00	30%	5,00
<b>TOTALE</b>	<b>145,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>99,00</b>

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 506			
• Garage	14,00	100%	14,00
<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>



**LOTTO n. 10:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 531			
• Appartamento	47,00	100%	47,00
• Sottotetto	55,00	50%	27,00
• Terrazza	12,00	30%	4,00
<b>TOTALE</b>	<b>114,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>78,00</b>

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 512			
• Garage	14,00	100%	14,00
<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>

**LOTTO n. 11:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 557			
• Ufficio	87,00	100%	87,00
• Terrazza	20,00	30%	6,00
<b>TOTALE</b>	<b>107,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>93,00</b>

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 550			
• Garage	14,00	100%	14,00
<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>14,00</b>

**Valore di mercato**

Unità immobiliari di caratteristiche simili a quella presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle

infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari ad € 2.200,00 (duemiladuecento euro) per mq. di superficie commerciale degli appartamenti ed uffici, € 1.200 (millecento euro) per mq. di superficie commerciale dei garage.

### **Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Per le unità immobiliari dei **Lotti n. 10 e 11**, gravate da contratto di locazione in corso di validità, si ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 5% del valore di mercato.

### **Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima**

#### **LOTTO n. 6**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 519 e 507 (appartamento e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale appartamento x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 51,00 x € 2.200,00 = € 112.200,00** (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 14,00 x € 1.200,00 = € 16.800,00** (valore di mercato)

Sommano **€ 112.200,00 + € 16.800,00 = € 129.000,00**

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **€ 129.000,00 – 10% = € 116.100,00**

da arrotondarsi ad **€ 116.000,00** (centosedicimila euro) quale prezzo a base d'asta.

#### **LOTTO n. 7**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 521 (ufficio):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale ufficio x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 30,00 x € 2.200,00 = € 66.000,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € **66.000,00** – 10% = € **59.400,00**

da arrotondarsi ad **€ 59.500,00** (cinquantanovemilacinquecento euro) quale prezzo a base d'asta.

### **LOTTO n. 8**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 527 e 514 (appartamento e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale appartamento x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 88,00 x € 2.200,00 = € 193.600,00** (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 14,00 x € 1.200,00 = € 16.800,00** (valore di mercato)

Sommano € **193.600,00 + € 16.800,00 = € 210.400,00**

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € **210.400,00** – 10% = € **189.360,00**

da arrotondarsi ad **€ 189.500,00** (centottantanovemilacinquecento euro) quale prezzo a base d'asta.

### **LOTTO n. 9**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 528 e 506 (appartamento e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale appartamento x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 99,00 x € 2.200,00 = € 217.800,00** (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 14,00 x € 1.200,00 = € 16.800,00** (valore di mercato)

Sommano € **217.800,00 + € 16.800,00 = € 234.600,00**

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € **234.600,00** – 10% = € **211.140,00**

da arrotondarsi ad **€ 211.000,00** (duecentoundicimila euro) quale prezzo a base d'asta.

### LOTTO n. 10

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 531 e 512 (appartamento e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale appartamento x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 78,00 x € 2.200,00 = € 171.600,00 (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 14,00 x € 1.200,00 = € 16.800,00 (valore di mercato)

Sommano € 171.600,00 + € 16.800,00 = € 188.400,00

- Prezzo a base d'asta (compresa riduzione percentuale per presenza contratto di locazione):

Valore di mercato € 188.400,00 – 15% = € 160.140,00

da arrotondarsi ad € 160.000,00 (centosessantamila euro) quale prezzo a base d'asta.

### LOTTO n. 11

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 557 e 550 (ufficio e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale ufficio x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 93,00 x € 2.200,00 = € 204.600,00 (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 14,00 x € 1.200,00 = € 16.800,00 (valore di mercato)

Sommano € 204.600,00 + € 16.800,00 = € 221.400,00

- Prezzo a base d'asta (compresa riduzione percentuale per presenza contratto di locazione):

Valore di mercato € 221.400,00 – 15% = € 188.190,00

da arrotondarsi ad € 188.000,00 (centottantottomila euro) quale prezzo a base d'asta.

### Pignoramento di quota di bene indiviso

I beni immobili ricompresi nei Lotti 6, 7, 8, 9, 10 e 11 risultano pignorati per la piena proprietà intestata alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



## **Regime impositivo della vendita**

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.

### **4.10 Riepilogo**

#### **LOTTO n. 6**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 519 e 507 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

- Valore di mercato: **€ 129.000,00** (centoventinovemila euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 116.000,00** (centosedicimila euro)

#### **LOTTO n. 7**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 521 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

- Valore di mercato: **€ 66.000,00** (sessantaseimila euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 59.500,00** (cinquantanovemilacinquecento euro)

#### **LOTTO n. 8**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 527 e 514 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

- Valore di mercato: **€ 210.400,00** (duecentodiecimilaquattrocento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 189.500,00** (centottantanovemilacinquecento euro)

#### **LOTTO n. 9**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 528 e 506 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

- Valore di mercato: **€ 234.600,00** (duecentotrentaquattromilaseicento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 211.000,00** (duecentoundicimila euro)

#### **LOTTO n. 10**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 531 e 512 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO

- Valore di mercato: **€ 188.400,00** (centottantottomilaquattrocento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 160.000,00** (centosessantamila euro)

#### LOTTO n. 11

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 557 e 550 (ufficio e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO

- Valore di mercato: **€ 221.400,00** (duecentoventunmilaquattrocento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 188.000,00** (centottantottomila euro)

#### 4.11 Documentazione Energetica

Gli appartamenti e gli uffici di tutti i lotti in esame sono risultati **SPROVVISTI** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006 e successivo D.Leg 63 del 4 giugno 2013.

Pertanto, come da mandato ricevuto, **si è provveduto alla redazione delle Attestazioni di Prestazione Energetica**, già trasmesse al competente ufficio del Comune di Campi Bisenzio e ivi registrate con i seguenti numeri di protocollo:

**LOTTO n. 6:** protocollo n. **676** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe E.

**LOTTO n. 7:** protocollo n. **677** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe E.

**LOTTO n. 8:** protocollo n. **680** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe C.

**LOTTO n. 9:** protocollo n. **686** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe C.

**LOTTO n. 10:** protocollo n. **688** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe C.

**LOTTO n. 11:** protocollo n. **692** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe E.



## CAPITOLO N. 5

### 5.1 Identificazione dei beni e dati catastali



I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti lotti:

#### **Lotto 12:**

- Immobile per abitazione in villa sito in Comune di Firenze, Via del Ferrale n. 16/4, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 64, part. 38 sub 507 graffato a part. 39 sub. 503, part. 40 sub. 502, part. 42 sub. 502, part. 191 sub. 503, part. 192 sub 504, part. 324 sub. 501, part. 326 sub. 501 e part. 539 sub. 502**, cat. A/8, classe 1, vani 14,5, rendita € 2.284,03 (come risulta da Variazione del Classamento del 21 novembre 2006 n. 27070.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0256266)
- Garage sito in Comune di Firenze, Via del Ferrale censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 64, part. 325 sub 500**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 29, rendita €194,70 (come risulta da Variazione del Classamento del 24 ottobre 2006 n. 24102.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0222534)

#### **Lotto 13:**

- Immobile per abitazione sito in Comune di Firenze, Via del Ferrale n. 16/3, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 64, part. 39 sub. 504 graffato a part. 40 sub. 503 e part. 192 sub. 506**, cat. A/2, classe 4, vani 4,5, rendita € 778,56 (come risulta da Variazione del Classamento del 21 novembre 2006 n. 27070.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0256266)
- Garage sito in Comune di Firenze, Via del Ferrale censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 64, part. 325 sub 501**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 29, rendita €194,70 (come risulta da Variazione del Classamento del 24 ottobre 2006 n. 24102.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0222534)

#### **Lotto 14:**

- Immobile per cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto sito in Comune di Firenze, Via del Ferrale n. 12, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 64, part. 39 sub. 501**, cat. B/7, classe 5, consistenza mc.



207, rendita € 363,48 (come risulta da Variazione del Classamento del 26 maggio 2004 n. 9347.1/2004 in atti da medesima data, prot. FI0134516)

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, le unità catastali oggetto della presente stima hanno subito le seguenti ulteriori variazioni catastali:

- Gli appartamenti di cui ai **Lotti 12 e 13** derivano da variazione per “FRAZIONAMENTO E FUSIONE” del 21 novembre 2005 n. 25491.1/2005 in atti da medesima data, prot. n. FI0257944.
- I garage di cui ai **Lotti 12 e 13** derivano da variazione per “DIVISIONE” della part. 325 del 24 ottobre 2005 n. 22059.1/2005 in atti da medesima data, prot. n. FI0233156. La part. 325 nasceva da COSTITUZIONE del 28 dicembre 2001 n. 4717.1/2001 prot. 498167.
- L’immobile per cappelle e oratori di cui al **Lotto 14** derivava da variazione per “AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE” del 26 maggio 2003 n. 7290.1/2003 in atti da medesima data, prot. n. 185917.

Si specifica che le suddette variazioni hanno portato alla soppressione delle part. 38 sub. 500, 501, 502 e 503, part. 39 sub. 500 e 502, part. 40 sub. 500 e 501, part. 41 sub. 2 e 6, part. 42 sub. 500 e 501, part. 191 sub. 500 e 501, part. 192 sub. 500, 501 e 502, part. 323, part. 324 sub. 500, part. 326 sub. 500, part. 410 e part. 539 sub. 500, a loro volta derivanti dalle originarie part. 38 sub. 1 e 2, part. 39, part. 40 sub. 1 e 2, part. 42, part. 171 sub. 1 e 2, part. 191, part. 192 sub. 1 e 2, part. 193, part. 323, part. 324, part. 326 .

Gli immobili di cui ai **Lotti n. 12 e 14** e il **garage di cui al Lotto n. 13** risultano correttamente intestati alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. L’appartamento di cui al **Lotto n. 13** risulta invece ancora intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (ovvero non è stata aggiornata la ragione sociale).



Da quanto si è potuto verificare durante i sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, **per i garage di cui ai Lotti n. 12 e 13 e per il Lotto n. 14** è stata riscontrata la conformità catastale.

Per **gli appartamenti dei Lotti 12 e 13** sono state riscontrate alcune difformità fra le rappresentazioni catastali e l'effettivo stato dei luoghi. Per tali difformità, relative anche alle pratiche edilizie, si rimanda alla successiva “Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica”. Inoltre, per quanto riguarda il resede del **Lotto n. 12**, si è rilevata una incongruenza nella rappresentazione catastale rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo e durante la successiva verifica della documentazione edilizia; allo stato dei luoghi risulta una diversa sistemazione con realizzazione di vie di accesso (alcune delle quali risultano nella D.I.A. 337/2005) ad altri edifici non oggetto del presente procedimento. A seguito della suddetta D.I.A. non risulta presentata alcuna variazione sugli elaborati planimetrico-catastali, pertanto è da segnalare che l'accesso agli edifici limitrofi avviene attraverso il resede del Lotto n. 12. Anche il posizionamento delle recinzioni risulta arbitrario rispetto ai confini catastali effettivi (si veda Tavola della Difformità in allegato).

### **5.2 Estremi dell'Atto di Pignoramento**

Relativamente ai **Lotti 12, 13 e 14**, alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risultano i seguenti atti, per i quali si interviene:

- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti 12, 13 e 14**.
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti 12, 13 e 14**.



### **5.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza**

Ai fini dell'accertamento della proprietà per i **Lotti 12, 13 e 14**, dalla verifica della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data dei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**società esecutata**), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è piena proprietaria dei beni di cui ai Lotti 12, 13 e 14 dal 4 luglio 2006 in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 4 luglio 2006, rep. 43329/12471, in atti dall'11 luglio 2006 al n. R.P. 20566. Si specifica che dal momento dell'acquisizione della proprietà la società esecutata ha variato la propria denominazione come risulta da:
  - “ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 21 marzo 2011, rep. 9415/5895, in atti dal 12 aprile 2011 al n. R.P. 8396; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
  - “ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE” e “ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 9 aprile 2009, rep. 6450/1756, in atti dal 16 aprile 2009 al n. R.P. 12283 e al n. R.P. 12284; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ha trasferito la sede sociale in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente all'immobile oggetto di stima, risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con C.F. / P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (dante causa della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), risultava proprietaria dei beni di cui ai Lotti 12, 13 e 14 dal momento della loro realizzazione. Antecedentemente era proprietaria dei beni la cui trasformazione ha generato i lotti in esame, dal 9 luglio 2003 in

forza di “SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA” del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 9 luglio 2003, rep. 24237/8030, in atti dal 23 luglio 2003 al n. R.P. 18394.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultavano proprietari dei beni la cui trasformazione ha generato i lotti in esame dal 7 febbraio 2002 a seguito di “Denuncia di successione per causa di morte” di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. 16 vol. 11, trascritta in atti dal 18 agosto 2003 al n. 21382 e relativa accettazione tacita di eredità per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 9 luglio 2003, rep. 24237/8030, trascritta in atti il 23 luglio 2003 al n. R.P. 18393.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risultava intestatario dei beni da data antecedente il ventennio in esame.

#### **5.4 Descrizione dei beni**

I beni oggetto di stima sono situati in Comune di Firenze, Via del Ferrale n. 12, 16/3, 16/4 e 16/5, e sono parte di più un ampio sistema edilizio, di origine cinquecentesca, noto come “Villa Lisi”. La struttura ha subito, nel corso dei secoli, diversi rimaneggiamenti, come si evince dalle diverse quote di tetti e pavimenti e dalla intricata distribuzione interna. La facciata principale, seppur mantenendo un disegno molto semplice, presenta le tipiche caratteristiche architettoniche delle residenze di campagna delle famiglie nobili fiorentine. Di particolare interesse la cappella gentilizia, in stile seicentesco, con un porticato anteriore sorretto da quattro colonne doriche e costruita in aderenza al corpo di fabbrica principale. L’immobile appare in ottimo stato di conservazione.

Per quanto riguarda le destinazioni urbanistiche, il complesso ricade nel “Sub-sistema della piana agricola coltivata – Parco agricolo Oltregreve”. Nello specifico, il complesso di Villa Lisi è indicato quale “Emergenza di valore storico-architettonico”, ovvero (citando l’art. 22 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico): “Si intendono per emergenze di valore storico-architettonico gli edifici che rappresentano emergenze nel territorio comunale tra cui gli immobili riconosciuti

come “beni culturali” ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II Titolo I)”. Tuttavia l’immobile che ricomprende i lotti oggetto di stima non risulta segnalato quale “bene culturale” e non è interessato da vincoli specifici per la tutela del patrimonio ai sensi della Legge 1089/39 e da schedature della Soprintendenza ai Beni Artistici e Architettonici (le ricerche in tal senso hanno dato esito negativo).

Il riscaldamento è singolo per i Lotti n. 12 e 13, mentre il Lotto 14 è privo dell’impianto. Il Lotto n. 12 è riscaldato principalmente con corpi radianti, mentre il Lotto n. 13 ha il riscaldamento prevalentemente a pavimento.

### **Lotto n. 12**

L’appartamento si sviluppa su tre livelli.

Al piano terreno si trovano un ingresso di circa mq 17,00, un salotto di circa mq. 22,00, una cucina – sala da pranzo di circa mq. 21,00 con disimpegno di circa mq. 8,00 e un piccolo bagno sottoscala (non dichiarato sulle planimetrie comunali) e, ad un livello più basso, un ampio soggiorno con volta a botte di circa mq. 58,00 con accesso ad un ripostiglio (utilizzato come w.c. non dichiarato), all’ingresso tergale e al collegamento privato alla cappella gentilizia di cui al Lotto n. 14.

Al piano primo si trovano quattro vani rispettivamente di circa mq. 29,00, mq. 24,00, mq. 25,00 e mq. 18,50 oltre un w.c. e un bagno con un piccolo palco morto.

Al terzo piano troviamo un guardaroba di circa mq. 8,00.

Il livello delle finiture è molto elevato, con pavimenti in cotto antico e parquet, scale in pietra serena ben trattate. Molti ambienti presentano travi a vista e intonaci di qualità. L’appartamento conserva le caratteristiche storiche tipiche dell’architettura originaria.

All’appartamento è connesso un enorme resede esclusivo con piscina e relativi annessi e un garage di circa 30 mq. Parte del resede è utilizzato come parco privato.

### **Lotto n. 13**

L’appartamento si sviluppa su di un unico livello al piano terzo. Vi si accede dal resede del Lotto n. 12 tramite una scala esterna che porta ad un’ampia terrazza esclusiva. Da qui, tramite un corridoio all’aperto, si giunge all’ingresso dell’appartamento. Si accede ad un soggiorno – sala da pranzo, con angolo cottura, di circa mq. 30,00, adiacente ad una camera di circa mq. 26,00. Ad un livello più elevato si trova la mansarda di circa mq. 41,00 e il bagno di circa mq. 13,00.

L'appartamento è direttamente sotto al tetto e presenta soffitti inclinati con travi a vista. Il livello delle finiture è buono. Il lotto comprende un garage di circa 30 mq.

#### **Lotto n. 14**

La cappella gentilizia seicentesca è composta al suo interno un'unica aula con volta a botte dall'aspetto sobrio ed austero. Presenta due finestroni sul lato sinistro entrando e un altare in pietra serena con fregio e frontone spezzato. Sempre sul lato sinistro sono predisposti i vani per accogliere le tombe di famiglia, mentre a pavimento si trovano delle lapidi (alcune illeggibili) probabilmente a copertura di un ossario. Una lapide ricorda che l'immobile è appartenuto nel XVII sec. ai discendenti della famiglia XXXXXXXX. La superficie calpestabile della cappella è di circa mq. 39,00.

Tutti i lotti appaiono in ottimo stato di conservazione.

#### **5.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, il **Lotti 12** risulta occupato dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre il **Lotto n. 13** risulta occupato dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. I XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX occupano gli immobili in questione, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), in forza di un Comodato d'Uso a titolo gratuito deliberato dall'Assemblea dei Soci del 9 settembre 2010. Il suddetto comodato non risulta registrato.

I **Lotti 12 e 13** sono pertanto da considerarsi entrambi OCCUPATI SENZA TITOLO OPPONIBILE.

Il **Lotto n. 14** risulta LIBERO.

#### **5.6 Elencazione gravami di natura condominiale**

I **Lotti 12, 13 e 14** non sono parte di condominio amministrato.



Oltre a quanto già indicato nella descrizione catastale relativamente all'accesso degli edifici limitrofi, si segnala che anche per accedere al **Lotto n. 13** si deve necessariamente passare dal resede del **Lotto n. 12**.



### 5.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agenda del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, i **Lotti 12, 13 e 14** risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- **N. 6000 r.p. N. 28132 r.g. del 23 luglio 2003:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 3.400.000,00, di cui Euro 1.700.000,00 di capitale, concesso alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 9 luglio 2003 rep. n. 24238/8031, gravante sulla **piena proprietà** dei beni che hanno successivamente generato, fra gli altri, i **Lotti 12, 13 e 14**. A margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento **registrato il 7 febbraio 2006 al n. 917 r.p. e 5217 r.g.** dal quale risulta quota capitale pari ad € 1.564.088,11 e quota ipoteca pari ad € 3.128.176,22.
- **N. 4332 r.p. N. 18386 r.g. del 20 maggio 2004:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 2.000.000,00, di cui Euro 1.000.000,00 di capitale, concesso alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 17 maggio 2004 rep. n. 41282/11159, gravante sulla **piena proprietà** dei beni che hanno successivamente generato, fra gli altri, i **Lotti 12, 13 e 14**.
- **N. 2712 r.p. N. 20523 r.g. del 27 aprile 2009:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 5.000.000,00, di cui Euro 2.500.000,00 di capitale, concesso alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 24 aprile 2009 rep. n. 7751/4671, gravante sulla **piena proprietà** dei **Lotti 12, 13 e 14**.



- **N. 7671 r.p. N. 40318 r.g. del 1 dicembre 2011:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di Euro 162.000,00 di cui Euro 114.606,45 di capitale, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 26 novembre 2011 rep. 1106/2011, a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, tra l'altro, sulla **piena proprietà dei Lotti 12, 13 e 14.**
- **N. 26880 r.p. N. 40195 r.g. del 1 dicembre 2011:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2011 rep. 14291, a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, tra l'altro, sulla **piena proprietà dei Lotti 12, 13 e 14.**
- **N. 4903 r.p. n. 28300 r.g. del 25 ottobre 2013:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 180.000,00, di cui 154.382,75 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 24 ottobre 2013 rep.n. 6710/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei Lotti 12, 13 e 14.**
- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei beni di cui ai Lotti 12, 13 e 14.**
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà dei beni di cui ai Lotti 12, 13 e 14.**



## 5.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Firenze, l'edificio che comprende i **Lotti n. 12, 13 e 14** risulta **realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967**. Data l'antichità dell'immobile, non si è rinvenuto il titolo abilitativo originario. Successivamente risulta trasformato secondo i seguenti titoli:

- D.I.A n. 5347 del 10 ottobre 2003 per “Restauro di porzione del fabbricato denominato Villa Lisi” presentata da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e relative varianti D.I.A. 2885/2004 e D.I.A. 4641/2005.
- D.I.A. n. 337 del 28 gennaio 2005 per “Realizzazione di nuovo accesso per alcune unità immobiliari facenti parte del complesso di Villa Lisi” presentata da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- D.I.A. n. 1479 del 25 marzo 2005 per “Consolidamento e miglioramento estetico delle autorimesse” presentata da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e relative varianti.

Dall'indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Firenze è risultato che **i garage dei Lotti n. 12 e 13** sono oggetto delle seguenti pratiche di condono ancora **non** definite:

- **Condono A/2242 del 10 giugno 2005 prot. 33553/05** richiesto da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per “realizzazione di locale autorimessa di uso pertinenziale di un appartamento di civile abitazione” relativo al garage del **Lotto n. 12**
- **Condono A/2243 del 10 giugno 2005 prot. 33577/05** richiesto da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per “realizzazione di locale autorimessa di uso pertinenziale di un appartamento di civile abitazione” relativo al garage del **Lotto n. 13**

Non si è riscontrata la presenza della certificazione di abitabilità.

Relativamente alle unità immobiliari dei lotti in esame non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

Dalla verifica della documentazione e dai sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- **Appartamento di cui al Lotto n. 12:** sono emerse alcune difformità di modesta entità relative ad alcuni tramezzi e alla realizzazione di un forno in locale attiguo alla piscina. Inoltre sono state rilevate delle imprecisione (quasi sicuramente di natura grafica) nelle planimetrie catastali e in quelle conservate presso gli uffici comunali (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Firenze è emerso che, al fine di sanare le sopraindicate difformità, è possibile presentare specifica istanza nelle forme previste dall'Art. 12 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Il costo della sanzione amministrativa relativo alla suddetta istanza è a discrezione del tecnico esaminatore e verrà valutato sulla base dei parametri previsti dall'Art. 12 sopracitato (ovvero sulla base delle specifiche norme nazionali e regionali di riferimento). Oltre a questo vanno considerati anche i costi dei diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale aggiornata e l'onorario del professionista incaricato.
- **Appartamento di cui al Lotto n. 13:** risulta realizzato un parapetto che divide fisicamente parte dell'ampia terrazza esclusiva dell'appartamento dal resto dell'unità immobiliare, probabilmente al fine di scorporarla dall'unità in esame per trasferirla ad altra proprietà (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Tale intento non risulta tuttavia né legittimato con i necessari titoli edilizi né attuato dal punto di vista catastale. Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Firenze è emerso che, al fine di sanare le sopraindicate difformità, è possibile presentare specifica istanza nelle forme previste dall'Art. 12 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Il costo della sanzione amministrativa relativo alla suddetta istanza è a discrezione del tecnico esaminatore e verrà valutato sulla base dei parametri previsti dall'Art. 12 sopracitato (ovvero sulla base delle specifiche norme nazionali e regionali di riferimento). Oltre a questo vanno considerati anche i costi dei diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale aggiornata e l'onorario del professionista incaricato.



## **5.9 Valore dell'immobile**

### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).



La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

**LOTTO n. 12:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 38 sub 507 graffato a part. 39 sub. 503, part. 40 sub. 502, part. 42 sub. 502, part. 191 sub. 503, part. 192 sub 504, part. 324 sub. 501, part. 326 sub. 501 e part. 539 sub. 502			
• Abitazione in villa	397,00	100%	397,00
• Annessi	68,00	25%	17,00
• Resede (da valutare al 10%)	397,00	10%	40,00
• Resede (da valutare al 2%)	9.500,00	2%	190,00
<b>TOTALE</b>	<b>10.362,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>644,00</b>

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 325 sub 500			
• Garage	33,00	100%	33,00
<b>TOTALE</b>	<b>33,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>33,00</b>



**LOTTO n. 13:**

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 39 sub. 504 graffato a part. 40 sub. 503 e part. 192 sub. 506			
• Appartamento	140,00	100%	140,00
• Terrazza (fino a mq 25)	25,00	30%	8,00
• Terrazza (oltre mq 25)	31,00	10%	3,00
<b>TOTALE</b>	<b>196,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>151,00</b>

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 325 sub 501			
• Garage	33,00	100%	33,00
<b>TOTALE</b>	<b>33,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>33,00</b>

**LOTTO n. 14:**

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 39 sub. 501			
• Cappella gentilizia	46,00	100%	46,00
<b>TOTALE</b>	<b>46,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>46,00</b>

**Valore di mercato**

Unità immobiliari di caratteristiche simili a quella presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari a:

- € 3.600,00 (tremilaseicento euro) per mq. di superficie commerciale per l'appartamento in villa (**lotto 12**),
- € 2.900,00 (duemilanovecento euro) per mq. di superficie commerciale per l'appartamento di tipo civile (**lotto 13**),

- € 3.800,00 (tremilaottocento euro) per mq. di superficie commerciale per la cappella gentilizia (**lotto 14**)
- € 1.800,00 (milleottocento euro) per mq. di superficie commerciale per i garage.

### Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

### Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

#### LOTTO n. 12

Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 38 sub 507 graffato a part. 39 sub. 503, part. 40 sub. 502, part. 42 sub. 502, part. 191 sub. 503, part. 192 sub 504, part. 324 sub. 501, part. 326 sub. 501 e part. 539 sub. 502 e foglio di mappa 64, part. 325 sub 500 (Appartamento in villa e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale appartamento x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 644,00 x € 3.600,00 = € 2.318.400,00** (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 33,00 x € 1.800,00 = € 59.400,00** (valore di mercato)

Sommano **€ 2.318.400,00 + € 59.400,00 = 2.377.800,00**

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **2.377.800,00 – 10% = € 2.140.020,00**

da arrotondarsi ad **€ 2.140.000,00** (duemilionicentoquarantamila euro) quale prezzo a base d'asta.



### LOTTO n. 13

Comune di Firenze foglio di mappa 64, part. 39 sub. 504 graffato a part. 40 sub. 503 e part. 192 sub. 506 e foglio di mappa 64, part. 325 sub 501 (appartamenti di tipo civile e garage):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale appartamento x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 151,00 x € 2.900,00 = € 437.900,00 (valore di mercato)

Superficie commerciale garage x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 33,00 x € 1.800,00 = € 59.400,00 (valore di mercato)

Sommano € 437.900,00 + € 59.400,00 = € 497.300,00

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € € 497.300,00 – 10% = € 447.570,00

da arrotondarsi ad € 447.500,00 (quattrocentoquarantasettemilacinquecento euro)

quale prezzo a base d'asta.

### LOTTO n. 14

Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 39 sub. 501 (cappella gentilizia):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: mq 46,00 x € 3.800,00 = € 174.800,00 (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € 174.800,00 – 10% = € 157.320,00

da arrotondarsi ad € 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento euro) quale

prezzo a base d'asta.

### Pignoramento di quota di bene indiviso

I beni immobili ricompresi nei Lotti 12, 13 e 14 risultano pignorati per la piena proprietà intestata alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Regime impositivo della vendita

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.

## 5.10 Riepilogo

### **LOTTO n. 12**

Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 38 sub 507 graffato a part. 39 sub. 503, part. 40 sub. 502, part. 42 sub. 502, part. 191 sub. 503, part. 192 sub 504, part. 324 sub. 501, part. 326 sub. 501 e part. 539 sub. 502 e foglio di mappa 64, part. 325 sub 500 (Appartamento in villa e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

- Valore di mercato: **€ 2.377.800,00** (duemilionitrecentosettantasettemila ottocento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 2.140.000,00** (duemilionicentoquarantamila euro)

### **LOTTO n. 13**

Comune di Firenze foglio di mappa 64, part. 39 sub. 504 graffato a part. 40 sub. 503 e part. 192 sub. 506 e foglio di mappa 64, part. 325 sub 501 (appartamentodi tipo civile e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

- Valore di mercato: **€ 497.300,00** (quattrocentonovantasettemilatrecento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 447.500,00** (quattrocentoquarantasettemila cinquecento euro)

### **LOTTO n. 14**

Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 39 sub. 501 (cappella gentilizia):

Bene da considerarsi LIBERO

- Valore di mercato: **€ 174.800,00** (centosettantaquattromilaottcento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 157.500,00** (centocinquantasettemilacinquecento euro)

**Nota:** si segnala che il **Lotto n. 14**, pur mantenendo distinte caratteristiche ed una propria autonomia, presenta una stretta correlazione storica e fisica con l'appartamento di cui al Lotto n. 12. Pertanto, ferma restando la distinzione in un lotto separato dovuta principalmente all'unicità delle caratteristiche del bene, potrebbe essere da considerare l'ipotesi di vincolarne la vendita a quella del Lotto n. 12.



### 5.11 Documentazione Energetica

Gli appartamenti dei **Lotti n. 12 e 13** sono risultati **SPROVVISTI** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006 e successivo D.Leg 63 del 4 giugno 2013.

Pertanto, come da mandato ricevuto, **si è provveduto alla redazione delle Attestazioni di Prestazione Energetica**, già trasmesse al competente ufficio del Comune di Firenze e ivi registrate con i seguenti numeri di protocollo:

**LOTTO n. 12:** protocollo n. **GA 28833/2015** del 4 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.

**LOTTO n. 13:** protocollo n. **GA 28865/2015** del 4 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe F.



## CAPITOLO N. 6

### 6.1 Identificazione dei beni e dati catastali



Il bene oggetto di stima (**Lotto n.15**) è costituito da:

- Abitazione in villino sita in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via Pisignano n. 52, censita al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 14, part. 143 sub. 700 graffata alla part. 177**, cat. A/7, classe 5, vani 20, rendita € 3.821,78 (come risulta da variazione del Classamento dell'11 maggio 2006 n. 9692.1/2006 in atti da medesima data, prot. FI0095890)

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, l'unità catastale oggetto della presente stima ha subito le seguenti ulteriori variazioni:

- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 15** è stata oggetto di RISTRUTTURAZIONE del 16 giugno 2005 n. 13158.1/2005 in atti da medesima data, prot. FI0147982
- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 15** è stata oggetto di VARIAZIONE PER "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" del 16 giugno 2005 n. 13155.1/2005 in atti da medesima data, prot. FI0147969
- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 15** è stata oggetto di VARIAZIONE per "diversa distribuzione degli spazi interni" del 10 maggio 1996 n. 40365.1/1996 in atti dal 9 novembre 1999.
- L'unità immobiliare di cui al **Lotto 15** è stata oggetto di VARIAZIONE per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" del 25 maggio 1995 n. 40056.1/1995 in atti dal 9 novembre 1999. La presente variazione ha comportato la soppressione della part. 143 sub. 2 graffato alla part. 177.

Il **Lotto n. 15** risulta intestati alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Da quanto si è potuto verificare durante i sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, per i beni di cui al **Lotti n. 15** sono state riscontrate alcune difformità fra la rappresentazione catastale e l'effettivo



stato dei luoghi. Per tali difformità, relative anche alle pratiche edilizie, si rimanda alla successiva “Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica”.



## 6.2 Estremi dell’Atto di Pignoramento

Relativamente al **Lotto 15**, alla conservatoria dell’Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risultano i seguenti atti, per i quali si interviene:



- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell’Ufficiale Giudiziario di Firenze dell’8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 15**.
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell’Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 15**.



## 6.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell’accertamento della proprietà per il **Lotto 15**, dalla verifica della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data dei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**società esecutata**), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è piena proprietaria del bene dal 27 maggio 2009 in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 27 maggio 2009, rep. 6503/1798, in atti dal 29 maggio 2009 al n. R.P. 16695. Si specifica che dal momento dell’acquisizione della proprietà la società esecutata ha variato la propria denominazione come risulta da:



- “ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 21 marzo 2011, rep. 9415/5895, in atti



dal 12 aprile 2011 al n. R.P. 8396; con il quale la società  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è trasformata nella società  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente all'immobile  
oggetto di stima, risulta che:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dante causa della società  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultava proprietaria del bene dal 7 novembre  
2006 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 7 novembre 2006, rep. 8380/4604, in atti dal  
17 novembre 2006 al n. R.P. 36111.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (danti  
causa della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultavano proprietari del bene dal 10  
gennaio 1997 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 10 gennaio 1997, rep. 12895, in atti dal 4  
febbraio 1997 al n. R.P. 2540.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (dante causa dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),  
risultava proprietaria del bene da data antecedente al ventennio in esame.

#### **6.4 Descrizione dei beni**

Il bene di cui al **Lotto n. 15** è situato in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI),  
Via Pisignano n. 52. La destinazione urbanistica della zona è indicata quale  
"Territorio aperto – Zona E", ovvero (citando l'art. 60 comma 2 delle N.T.A. del  
Regolamento Urbanistico): "Il territorio aperto comprende tutte le aree esterne ai  
centri abitati, come individuate dalla cartografia del presente RUC. La connotazione  
paesistica, ambientale, insediativa ed economica del territorio aperto è legata  
storicamente alle attività di coltivazione dei suoli."

Per il Lotto oggetto di stima, che è riconosciuto nella scheda specifica comunale n. 5016 A e B quale immobile di pregio senza particolari prescrizioni di natura storico-artistica, valgono le previsioni di intervento di cui all'Art. 92 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Si rileva inoltre la presenza del vincolo paesaggistico e idrogeologico.

Al Lotto in esame, porzione di una villa ricompresa in un piccolo agglomerato di edifici colonici, si accede arrivando da una strada vicinale sterrata, traversa di Via Pisignano. Da qui, attraversando una porzione pavimentata del resede esclusivo si accede all'appartamento e all'annesso esclusivo (attualmente utilizzato come ufficio/studio). L'appartamento principale si sviluppa su tre livelli più la cantina nell'interrato. Al piano terreno troviamo un disimpegno con accesso al vano scale, una sala da pranzo di circa mq. 28,00, una cucina di circa mq. 14,00 con un forno a legna in parete, un ampio soggiorno di circa mq. 54,00 con caminetto. Dal corridoio fra l'ingresso e il vano scale si accede ad un w.c. e alle scale di collegamento con la sottostante cantina. Al piano primo troviamo due camere rispettivamente di circa mq. 25,00 e di mq. 30,00, un corridoio, una stanza guardaroba, un ampio bagno e un w.c. al secondo piano si trovano altre due camere rispettivamente di circa mq. 25,00 e mq. 18,00 oltre ad un bagnetto.

Il riscaldamento è singolo a corpi radianti. Il livello delle finiture è elevato, con pavimenti in pietra, cotto e parquet, soffitti a voltine con laterizio a vista al piano terreno, soffitti con travi e pannelle ai piani superiori. Il livello di manutenzione è ottimo.

La cantina è ben rifinita ed è dotata di un accesso diretto dall'esterno.

L'annesso presenta tre vani fra cui una lavanderia ed un bagno. Anch'esso si presenta con un elevato grado di finiture e la copertura è con travi a vista.

Nell'ampio resede, di oltre 4.000 mq, trova posto uno spiazzo per la sosta dei veicoli e una piscina.

### **6.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, l'immobile risulta occupato dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, cod.fisc **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, cod.fisc.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Si specifica che nell'immobile risulta residente solo la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, compagna del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Non risulta trascritto nessun contratto di compravendita definitivo e non risulta nessun regolare contratto di locazione registrato.

Il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiarava allo scrivente di occupare l'immobile sottoposto a pignoramento in quanto il bene era stato acquistato per suo conto dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di "società fiduciaria". A suffragio di quanto dichiarato, consegnava allo scrivente un estratto del Contenzioso Civile presentato al Tribunale di Firenze con numero di ruolo 6503/2013 dove, fra le varie conclusioni, veniva richiesto all'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di dichiarare inadempiente la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX all'obbligo di trasferimento del bene, di dichiarare con efficacia costitutiva il trasferimento del bene e di ordinare all'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione del titolo rappresentativo della proprietà, il tutto a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La suddetta Causa Civile è tuttora in corso di dibattimento.

Inoltre, come già comunicato nell'istanza del 4 settembre 2014, l'immobile risulta gravato da **SEQUESTRO PREVENTIVO** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 20 maggio 2010 ai n. R.g. 18316 R.p. 11178 ed emesso dal Tribunale di Firenze il 19 maggio 2010 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore del TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE.

In data 10 novembre 2011, su disposizione del G.I.P. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del Tribunale di Firenze, i Carabinieri della Stazione di San Casciano Val di Pesa provvedevano a rimuovere i sigilli dell'immobile e a riconsegnare le chiavi al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per permettergli libero accesso all'appartamento.

Successivamente il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presentava a proprio favore, per l'immobile in questione, **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 13 agosto 2013 ai n. R.g. 23206 R.p. 16781 concernente esecuzione in forma specifica contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A seguito di consultazione del 26 gennaio 2015 con l'Ill.mo Giudice Esecutore, si è rilevato che quanto sopra descritto non è da considerarsi titolo legittimo

all'occupazione dell'immobile; il bene è pertanto da considerarsi **OCCUPATO SENZA TITOLO**.

#### **6.6 Elencazione gravami di natura condominiale**



Il **Lotto n. 15** non è parte di condominio.

Si rileva che è presente una servitù di passo per manutenzione e uso delle autoclavi a favore degli immobili adiacenti la particella in esame.



#### **6.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agazia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, il **Lotto n. 15** risulta essere stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 3681 r.p. N. 25677 r.g. del 29 maggio 2009:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 2.600.000,00, di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, concesso alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 27 maggio 2009 rep. n. 6504/1799, gravante sul lotto in esame.
- **N. 11178 r.p. N. 18316 r.g. del 20 maggio 2010:** SEQUESTRO PREVENTIVO emesso dal Tribunale di Firenze il 19 maggio 2010 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore del TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE, gravante sul lotto in esame.
- **N. 26880 r.p. N. 40195 r.g. del 1 dicembre 2011:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2011 rep. 14291, a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante, tra l'altro, sul lotto in esame.
- **N. 7671 r.p. N. 40318 r.g. del 1 dicembre 2011:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di Euro 162.000,00 di cui Euro 114.606,45 di capitale, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 26 novembre 2011 rep.



1106/2011, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, tra l'altro, sul lotto in esame.

- **N. 16781 r.p. n. 23206 r.g. del 13 agosto 2013:** DOMANDA GIUDIZIALE concernente esecuzione in forma specifica contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cod.fosc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sul lotto in esame.
- **N. 22173 r.p. n. 30839 r.g. del 21 novembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 14472/2013 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 15**.
- **N. 24493 r.p. n. 34232 r.g. del 24 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 25 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante, fra gli altri, sulla **piena proprietà** dei beni di cui al **Lotto 15**.

#### 6.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di San Casciano Val di Pesa, l'edificio che comprende il **Lotto n. 15** risulta **realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967**. Non si è rinvenuto il titolo abilitativo originario. Successivamente il **Lotto n. 15** risulta trasformato secondo i seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n. 27/89** del 9 febbraio 1989 per "Modifiche di fabbricato da destinare a civile abitazione"
- **Variante alla C.E. 27/89 prot. 6013** del 22 giugno 1991
- **Variante alla C.E. 27/89 prot. 11293** del 27 gennaio 1995
- **Variante alla C.E. 27/89 prot. 11295** del 1° aprile 1995
- **Richiesta di Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 - L. 724/94 n. 214/96** per "Spostamento di una finestra" (pratica è in attesa di definizione).
- **Concessione Edilizia n. 268/99** del 30 aprile 1999 per "Realizzazione di piscina"

- **D.I.A. prot. n. 861/04** del 22 dicembre 2004 per “realizzazione di servizio igienico” e relativa aut. paesaggistica n. 512/04 del 20 luglio 2004.
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche n. 109/2004** del 30 dicembre 2004.
- **D.I.A. prot. n. 777/07** del 30 novembre 2007 per “realizzazione di cancello carrabile e pedonale” e relativa aut. paesaggistica n. 356/07 del 14 maggio 2007.

Non si è riscontrata la presenza della certificazione di abitabilità.

Relativamente all'unità immobiliare del lotto in esame non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

Da quanto verificato durante il sopralluogo, il Lotto in esame presenta alcune difformità rispetto alle previsioni della sopracitate pratiche edilizie (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Anche la planimetria catastale risulta presentare simili difformità con lo stato effettivo dei luoghi.

In diversi ambienti risulta una diversa distribuzione interna, ottenuta tramite lo spostamento di tramezzi.

Inoltre, sotto l'annesso, si è rilevata la presenza di un ampio vano seminterrato utilizzato come cantina e garage. Tale vano era originariamente previsto dalla **Concessione Edilizia n. 27/89**, ma con la **Variante n. 11293** era stata espressamente fatta rinunzia alla sua realizzazione. Pertanto il suddetto vano è da ritenersi totalmente abusivo.

Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Campi Bisenzio si è potuto verificare che, per quanto riguarda le difformità nate dallo spostamento di tramezzature interne, al fine di ottenere la regolarità edilizia occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (comprensivo dell'aggiornamento catastale). Il costo dell'Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale e onorario del professionista incaricato.

Per quanto riguarda il vano seminterrato sotto l'annesso, questo, secondo le previsioni dell'Art. 103 delle N.T.A. comunali, risulta NON SANABILE per via ordinaria; inoltre tale abuso NON RICADE nelle previsioni di cui alla Legge 47/85, art. 40 comma 6, in



quanto le ragioni di credito per cui si interviene sono successive ai termini indicati nella Legge 326/03.



## **6.9 Valore dell'immobile**

### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore



massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

**LOTTO n. 15:**

<b>Superficie lorda</b>	<b>MQ</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>MQ</b>
San Casciano Val di Pesa (FI): foglio di mappa 14, part. 143 sub. 700 graffata alla part. 177			
• Abitazione in villino	383,00	100%	383,00
• Accessori diretti	30,00	50%	15,00
• Accessori indiretti	70,00	25%	18,00
• Resede (da valutare al 10%)	413,00	10%	41,00
• Resede (da valutare al 2%)	3.728,00	2%	75,00
<b>TOTALE</b>	<b>4.624,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>532,00</b>

### Valore di mercato

Fabbricati di caratteristiche simili alle unità immobiliari prese in esame dalla presente stima, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valori di mercato pari a € 3.200,00 (euro tremiladuecento) al mq di superficie commerciale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.



## Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

### LOTTO n. 15

Comune di San Casciano Val di Pesa (FI): foglio di mappa 14, part. 143 sub. 700 graffata alla part. 177 (Abitazione in villino):

- Valore di mercato:

Superficie lorda x Valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero **Mq 532,00 x € 3.200,00 = € 1.702.400,00**

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato **€ 1.702.400,00 - 10% = € 1.532.160,00**

da arrotondarsi ad **€ 1.532.000,00** (unmilione cinquecentotrentaduemila euro) quale prezzo a base d'asta.

### Pignoramento di quota di bene indiviso

Il **Lotto n. 15** risulta pignorato per la piena proprietà intestata alla  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

### Regime impositivo della vendita

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.



## 6.10 Riepilogo

### **LOTTO n. 15**

Comune di San Casciano Val di Pesa (FI): foglio di mappa 14, part. 143 sub. 700  
graffata alla part. 177 (Abitazione in villino):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

- Valore di mercato: **€ 1.702.400,00** (unmilionesettecentoduemilaquattrocento euro)
- Prezzo a base d'asta: **€ 1.532.000,00** (unmilione cinquecentotrentaduemila euro)

## 6.11 Documentazione Energetica

Il Lotto n. 2 è risultato **SPROVVISTO** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006 e successivo D.Leg 63 del 4 giugno 2013.

Pertanto, come da mandato ricevuto, **si è provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica**, già trasmessa al competente ufficio del Comune di San Casciano Val di Pesa e ivi registrata con il seguente numero di protocollo:

**LOTTO n. 15:** protocollo n. **2331/2015** del 6 febbraio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.



## CAPITOLO N. 7

### 7.1 Identificazione dei beni e dati catastali

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti lotti:

#### **Lotto 16:**

- Laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Gambassi Terme (FI) Via G.Marconi n. 2, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 1, part. 180 sub. 518**, cat. C/3, classe 2, consistenza mq. 541, rendita € 1.424,96 (come risulta da Variazione Toponomastica del 17 febbraio 2011 n. 19984.1/2011 in atti da medesima data, prot. FI0059779)

#### **Lotto 17:**

- Laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Gambassi Terme (FI) Via G.Marconi n. 4, censito al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 1, part. 180 sub. 519**, cat. C/3, classe 4, consistenza mq. 435, rendita € 1.774,80 (come risulta da Variazione Toponomastica del 17 febbraio 2011 n. 19985.1/2011 in atti da medesima data, prot. FI0059780)

Si specifica che è oggetto di pignoramento anche il resede, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme (FI) al **foglio di mappa 1, part. 180 sub. 517, B.C.N.C.** ai due Lotti sopra generalizzati.

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, le unità catastali oggetto della presente stima hanno subito le seguenti ulteriori variazioni catastali:

- Le unità immobiliari di cui ai **Lotti 16 e 17** sono state entrambe oggetto di VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 25 ottobre 2007 n. 27259.1/2006, in atti da medesima data, Prot. FI0368875
- Le unità immobiliari di cui ai **Lotti 16 e 17** sono state entrambe oggetto di VARIAZIONE per “Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni” del 25 ottobre 2006 n. 24179.1/2006, in atti da medesima data, Prot. FI0223524. Tale variazione ha portato alla soppressione della precedente part. 180 sub. 512.

- La part. 180 sub. 512 derivava dalla soppressione della part. 180 sub. 510 a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 9 aprile 2002 n. 4590.1/2002 in atti da medesima data, prot. n. 126000
- La part. 180 sub. 510 nasce da VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO del 13 settembre 2001 n. 11746.1/2001 in atti da medesima data, prot. 293815. Tale variazione ha portato alla soppressione della precedente part. 180 sub. 507.
- La part. 180 sub. 507 nasce da VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 7 settembre 2001 n. 11512.1/2001 in atti da medesima data, prot. 286165
- Le unità di cui alla part. 180 sub. 500, 502, 504, 505, che hanno originato la precedente, derivano dalla soppressione dei sub. 1, 5 e 8, graffiati fra loro, a seguito di VARIAZIONE per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione del 17 settembre 1998 prot. n. H03139
- L'unità immobiliare di cui alla part. 180 sub. 1, 5 e 3 nasceva da Denuncia di Variazione del 28 luglio 1992, prot. 40785

L'immobile di cui al **Lotto n. 16** risulta correttamente intestato alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. L'immobile di cui al **Lotto n. 17** risulta invece ancora intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Cod.Fisc. e P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (ovvero non è stata aggiornata la ragione sociale).

Per quanto riguarda le planimetrie di entrambi i lotti, sono state riscontrate alcune difformità fra la rappresentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi degli appartamenti. Per tali difformità, relative anche alle pratiche edilizie, si rimanda alla successiva "Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica".

## 7.2 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Relativamente ai due Lotti in esame, alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Volterra – Servizio di pubblicità immobiliare** risultano i seguenti atti, per i quale si interviene:

- **N. 6107 r.p. n. 8452 r.g. del 23 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti n. 16 e 17.**
- **N. 315 r.p. n. 428 r.g. del 23 gennaio 2014:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 17 dicembre 2013 rep.n. 15501/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (società esecutata) e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sulla **piena proprietà** dei beni di cui ai **Lotti n. 16 e 17.**

### **7.3 Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza**

Ai fini dell'accertamento della proprietà per tutti i lotti in esame, dalla verifica della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data dei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (società esecutata), con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è piena proprietaria dei beni oggetto della presente perizia dall'8 febbraio 2007 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dell'8 febbraio 2007, rep. 6030/3384, in atti dal 14 febbraio 2007 al n. R.P. 914 e R.G. 1533. Si specifica che dal momento dell'acquisizione della proprietà la società esecutata ha variato due volte la propria denominazione come risulta da:
  - "ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'" a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 21 marzo 2011, rep. 9415/5895, in atti dall'11 aprile 2011 al n. R.P. 1745; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
  - "ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE" e "ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE" a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 9 aprile 2009, rep. 6450/1756, in atti dal 17 aprile 2009 al n. R.P. 1747 e al n.



R.P. 1748; con il quale la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** si è trasformata nella società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ha trasferito la sede sociale in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, relativamente ai beni oggetto di stima, risulta che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con C.F. / P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (dante causa della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), risultava proprietaria dei beni in esame dal 30 luglio 2002 in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 30 luglio 2002, rep. 78601/9353, in atti dal 12 agosto 2002 al n. R.P. 5147 e R.G. 7503.
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con C.F. / P.IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (dante causa della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), risultava proprietaria dei beni da data antecedente il ventennio in esame.



#### 7.4 Descrizione dei beni



I beni oggetto di stima sono situati in Comune di Gambassi Terme (FI), Via G.Marconi, e sono parte di più un ampio edificio realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricompreso all'interno del perimetro del centro abitato della frazione Case Nuove. La destinazione urbanistica della zona è indicata quale “Aree di ampliamento e completamento edifici esistenti” - Zona B.P., ovvero “Zone di completamento produttivo” (citando l’art.28 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico): “...Nelle zone B.p. di completamento produttivo sono ammessi, oltre alle destinazioni artigianali e industriali, attività commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita. Sono esclusi gli esercizi di vicinato. Sono inoltre escluse nuove destinazioni residenziali...”

L’edificio appare fortemente rimaneggiato nel corso del tempo, con la pareti esterne parzialmente intonacate e necessitanti di considerevole manutenzione.

Nello specifico i beni in esame sono rappresentati da due laboratori artigianali con i relativi annessi e resede a comune.



### **Lotto n. 16**

Il laboratorio si trova al piano terreno e si sviluppa su di un unico livello. È composto da tre ampi locali più un piccolo ufficio; il tutto per complessivi mq. 510,00 di superficie calpestabile. Dall'ingresso tergale si accede agli accessori indiretti (locale caldaia e deposito) con superficie calpestabile di circa mq 33,00. L'immobile è sufficientemente luminoso e presenta finestre a nastro su tre lati. L'impianto di riscaldamento è assente e la caldaia è inutilizzabile.

L'immobile versa in stato di semi-abbandono e necessita di consistenti lavori di manutenzione.

### **Lotto n. 17**

Il laboratorio si trova al piano terreno e si sviluppa su di un unico livello. È composto da due ampi locali (dove sono stati rimossi abusivamente alcuni tramezzi, si veda Tavola delle Difformità) oltre più un piccolo locale di lavoro. Sono presenti inoltre due distinti spogliatoi con relativo bagno, due uffici e due piccoli magazzini; il tutto per complessivi mq. 384,00 di superficie calpestabile. Dall'ingresso tergale si accede al deposito con superficie calpestabile di circa mq 51,00.

L'immobile è sufficientemente luminoso e presenta finestre a nastro su tre lati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a corpi radianti.

L'immobile necessita di lavori di manutenzione.

### **7.5 Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto si è potuto verificare, entrambi i Lotti risultano non occupati da tempo.

Pertanto i **Lotti n. 16 e 17** sono da considerarsi **LIBERI**.

### **7.6 Elencazione gravami di natura condominiale**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto si è potuto verificare, le unità immobiliari in esame non hanno amministrazione condominiale.

## 7.7 Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell' Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Volterra – Servizio di pubblicità immobiliare**, i Lotti n. 16 e 17 risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 321 r.p. N. 1534 r.g. del 14 febbraio 2007:** IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi Euro 1.500.000,00, a garanzia di Euro 750.000,00 di capitale, concesso alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con atto a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dell'8 febbraio 2007 rep. n. 6031/3385, gravante sulla **piena proprietà** dei beni. La presente ipoteca risulta annotata di proroga durata ammortamento trascritta al n. 317 r.p. e n. 2044 r.g. il 15 marzo 2010.
- **N. 5965 r.p. N. 8718 r.g. del 1 dicembre 2011:** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2011 rep. 14291, a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sulla **piena proprietà** dei beni.
- **N. 668 r.p. N. 4401 r.g. del 27 giugno 2013:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo di Euro 162.000,00 di cui Euro 114.606,45 di capitale, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 26 novembre 2011 rep. 1106/2011, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sulla **piena proprietà** dei beni.
- **N. 6107 r.p. n. 8452 r.g. del 23 dicembre 2013:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze dell'8 novembre 2013 rep.n. 15124/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sulla **piena proprietà** dei beni.
- **N. 315 r.p. n. 428 r.g. del 23 gennaio 2014:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 17 dicembre 2013 rep.n. 15501/2013 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (società esecutata) e a



favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sulla **piena proprietà** dei beni.

### 7.8 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica



Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Gambassi Terme, l'edificio che comprende i **Lotti n. 16 e 17** risulta **realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967**. Non si è rinvenuto il titolo abilitativo originario. Successivamente risulta trasformato secondo i seguenti titoli:



- Concessione Edilizia n. 48 del 3 maggio 1981
- Concessione Edilizia n. 73 del 29 luglio 1981
- Concessione Edilizia n. 33 del 21 maggio 1984
- Concessione Edilizia n. 34 del 21 maggio 1984
- Concessione Edilizia n. 16 del 9 maggio 1986
- Concessione Edilizia n. 39 del 27 agosto 1986
- Concessione Edilizia n. 77 del 11 novembre 1987
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 del 11 novembre 1987
- Concessione Edilizia n. 64/1989
- Autorizzazione Edilizia n. 146/1993
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 262/1995
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 263/1995
- Concessione Edilizia n. 240/1998
- Concessione Edilizia n. 12/2000
- D.I.A. 141/2000
- D.I.A. 114/2001 – Variante alla concessione 12/2000
- D.I.A. 220/2001
- Concessione Edilizia n. 229/2001 – II° Variante alla concessione 12/2000
- D.I.A. 40/2002
- D.I.A. 212/2003
- D.I.A. 132/2004
- D.I.A. 235/2004
- D.I.A. 62/2005
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2 del 11 gennaio 2008



Non si è riscontrata la presenza della certificazione di agibilità.

Relativamente alle unità immobiliari dei lotti in esame non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

Dalla verifica della documentazione e dai sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- Laboratorio per arti e mestieri **Lotto n. 16**: da quanto verificato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare in esame presenta una difformità rispetto alle previsioni delle sopracitate pratiche edilizie (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Anche la planimetria catastale risulta presentare la stessa difformità con lo stato effettivo dei luoghi, oltre alla mancanza di una porta di collegamento interno, rappresentata invece nelle pratiche edilizie. In pratica, la parete del deposito esterno vicino alla centrale termica risulta avere una inclinazione diversa rispetto a quella rappresentata nella documentazione conservata presso i competenti uffici comunali. Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Gambassi Terme si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (comprensivo dell'aggiornamento catastale) al fine di sanare le difformità riscontrate. Il costo dell'Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale e onorario del professionista incaricato.
- Laboratorio per arti e mestieri **Lotto n. 17**: da quanto verificato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare in esame presenta alcune difformità rispetto alle previsioni della sopracitata pratica edilizia (si veda la Tavola delle difformità in allegato). Anche la planimetria catastale risulta presentare simili difformità con lo stato effettivo dei luoghi. In pratica, sono stati rimossi numerosi tramezzi interni che delimitavano lo spazio di alcuni ambienti di lavoro. Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Gambassi Terme si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (comprensivo dell'aggiornamento catastale) al fine di sanare le difformità riscontrate. Il costo dell'Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare



sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria, dei diritti dovuti per la presentazione della nuova planimetria catastale e onorario del professionista incaricato.

## **7.9 Valore dell'immobile**

### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50,



i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

#### LOTTO n. 16:

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 518			
• Laboratorio	542,00	100%	542,00
• Accessori indiretti	38,00	25%	10,00
<b>TOTALE</b>	<b>580,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>552,00</b>

#### LOTTO n. 17:

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 519			
• Laboratorio	411,00	100%	411,00
• Accessori indiretti	60,00	25%	15,00
<b>TOTALE</b>	<b>471,00</b>	<b>TOTALE</b>	<b>425,00</b>

#### Valore di mercato

Unità immobiliari di caratteristiche simili a quella presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari ad € 500,00 (cinquecento euro) per mq. di superficie commerciale per il **Lotto n. 16** e pari ad € 600,00 (seicento euro) per mq. di superficie commerciale per il **Lotto n. 17**.

La differenza di valore di mercato è dovuta al diverso stato di conservazione fra i due Lotti. Il valore del resede, bene comune non censibile ai due Lotti, è già stato considerato quale quota parte del valore di mercato a mq. di superficie commerciale indicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima**

#### **LOTTO n. 16**

Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 518 (Laboratorio):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 552,00 x € 500,00 = € 276.000,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € 276.000,00 – 10% = € 248.400,00

da arrotondarsi ad **€ 248.500,00** (duecentoquarantottomilacinquecento euro) quale prezzo a base d'asta.

#### **LOTTO n. 17**

Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 519 (Laboratorio):

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero: **mq 425,00 x € 600,00 = € 255.000,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € 255.000,00 – 10% = € 229.500,00

quindi **€ 229.500,00** (duecentoventinovemilacinquecento euro) quale prezzo a base d'asta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **Pignoramento di quota di bene indiviso**

I beni immobili ricompresi nei **Lotti 16 e 17** risultano pignorati per la piena proprietà intestata alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



### **Regime impositivo della vendita**

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.



### **7.10 Riepilogo**

#### **LOTTO n. 16**

Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 518 (Laboratorio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 276.000,00** (duecentosettantaseimila euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 248.500,00** (duecentoquarantottomilacinquecento euro)

#### **LOTTO n. 17**

Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 519 (Laboratorio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 255.000,00** (duecentocinquantacinquemila euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 229.500,00** (duecentoventinovemilacinquecento euro)



### **7.11 Documentazione Energetica**

I laboratori dei **Lotti n. 16 e 17** sono risultati **SPROVVISTI** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006 e successivo D.Leg 63 del 4 giugno 2013.

Pertanto, come da mandato ricevuto, **si è provveduto alla redazione delle Attestazioni di Prestazione Energetica**, già trasmesse al competente ufficio del Comune di Gambassi Terme e ivi registrate con i seguenti numeri di protocollo:

**LOTTO n. 16:** protocollo n. **68** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.



**LOTTO n. 17:** protocollo n. **67** dell'8 gennaio 2015. L'immobile è risultato avere una prestazione energetica che lo colloca nella classe G.



## **RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI STIMATI**

### **LOTTO n. 1**

Comune di Signa: foglio di mappa 7, part. 1062 (Terreno):

Bene da considerarsi LIBERO.

Valore di mercato: **€ 5.370,00** (cinquemilatrecentosettanta euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 4.800,00** (quattromilaottocento euro)



### **LOTTO n. 2**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 21, part. 506 graffata alla part. 511 sub. 47 (Palestra):

Bene da considerarsi OCCUPATO

Valore di mercato: **€ 2.658.600,00** (duemilioneiseicentocinquantottomila seicento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 2.260.000,00** (duemilioneiduecentosessantamila euro)



### **LOTTO n. 3**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 315 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 45.900,00** (quarantacinquemilanovecento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 41.500,00** (quarantunmilacinquecento euro)



### **LOTTO n. 4**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 316 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 113.400,00** (centotredicimilaquattrocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 102.000,00** (centoduemila euro)

### **LOTTO n. 5**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 19, part. 2176 sub. 317 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 202.500,00** (duecentoduemilacinquecento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 182.000,00** (centottantaduemila euro)



### **LOTTO n. 6**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 519 e 507 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

Valore di mercato: **€ 129.000,00** (centoventinovemila euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 116.000,00** (centosedicimila euro)



### **LOTTO n. 7**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 521 (ufficio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 66.000,00** (sessantaseimila euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 59.500,00** (cinquantanovemilacinquecento euro)



### **LOTTO n. 8**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 527 e 514 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

Valore di mercato: **€ 210.400,00** (duecentodiecimilaquattrocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 189.500,00** (centottantanovemilacinquecento euro)



### **LOTTO n. 9**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 528 e 506 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

Valore di mercato: **€ 234.600,00** (duecentotrentaquattromilaseicento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 211.000,00** (duecentoundicimila euro)

### **LOTTO n. 10**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 531 e 512 (appartamento e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO

Valore di mercato: **€ 188.400,00** (centottantottomilaquattrocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 160.000,00** (centosessantamila euro)



### **LOTTO n. 11**

Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 39, part. 678 sub. 557 e 550 (ufficio e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO

Valore di mercato: **€ 221.400,00** (duecentoventunmilaquattrocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 188.000,00** (centottantottomila euro)

### **LOTTO n. 12**

Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 38 sub 507 graffato a part. 39 sub. 503, part. 40 sub. 502, part. 42 sub. 502, part. 191 sub. 503, part. 192 sub 504, part. 324 sub. 501, part. 326 sub. 501 e part. 539 sub. 502 e foglio di mappa 64, part. 325 sub 500 (Appartamento in villa e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Valore di mercato: **€ 2.377.800,00** (duemilioneitrecentosettantasettemilaottocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 2.140.000,00** (duemilioneicentoquarantamila euro)

### **LOTTO n. 13**

Comune di Firenze foglio di mappa 64, part. 39 sub. 504 graffato a part. 40 sub. 503 e part. 192 sub. 506 e foglio di mappa 64, part. 325 sub 501 (appartamento di tipo civile e garage):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Valore di mercato: **€ 497.300,00** (quattrocentonovantasettemilatrecento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 447.500,00** (quattrocentoquarantasettemila cinquecento euro)

### **LOTTO n. 14**

Comune di Firenze: foglio di mappa 64, part. 39 sub. 501 (cappella gentilizia):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 174.800,00** (centosettantaquattromilaottocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 157.500,00** (centocinquantasettemilacinquecento euro)

### **LOTTO n. 15**

Comune di San Casciano Val di Pesa (FI): foglio di mappa 14, part. 143 sub. 700 graffata alla part. 177 (Abitazione in villino):

Bene da considerarsi OCCUPATO SENZA TITOLO

Valore di mercato: **€ 1.702.400,00** (unmilionesettecentoduemilaquattrocento euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 1.532.000,00** (unmilionequattrocentotrentaduemila euro)



**LOTTO n. 16**

Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 518 (Laboratorio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 276.000,00** (duecentosettantaseimila euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 248.500,00** (duecentoquarantottomilacinquecento euro)



**LOTTO n. 17**

Comune di Gambassi Terme: foglio di mappa 1, part. 180 sub. 519 (Laboratorio):

Bene da considerarsi LIBERO

Valore di mercato: **€ 255.000,00** (duecentocinquantacinquemila euro)

Prezzo a base d'asta: **€ 229.500,00** (duecentoventinovemilacinquecento euro)

-000-

La presente perizia viene depositata in originale, oltre a copia semplice e copia epurata dei dati sensibili su supporto elettronico.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Firenze, 10 febbraio 2015

Il C.T.U.

Arch. Alessandro E. La Sorte

