

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n°93/2017 del ruolo generale promossa da:

contro

Omissis

Giudice dell' Esecuzione: dott. Pasqualina Principale

C.T.U.: arch. Alessandra Panunzio

Prossima udienza: 23.10.2018

Premessa

Con ordinanza del 30.03.2017, l'Illustrissimo Giudice Istruttore, dott. Pasqualina Principale, nominava la sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, con il numero 2272, Consulente Tecnico di Ufficio nel ricorso di cui in epigrafe e le poneva 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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l' univoca individuazione del bene;*



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

2 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell' esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**



5 provvedere a riferire, anche con l' ausilio del custode, e 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l' immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l' immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att.c.civ.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione....);

7 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l' indicazione del soggetto a favore e contro e presa , la data e il numero di iscrizione), che saranno



cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; individuare anche l' esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l' esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

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

9 verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l' esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino



nelle condizioni previste dall' art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

10 *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell' art. 568 c.p.c. della superficie dell' immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L' esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc..*

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

12 *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

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

- *il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio*



di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B.Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Risposta ai quesiti

1 Identificazione dei beni :

L' oggetto del pignoramento è rappresentato dai seguenti beni immobili:

A quota di 1/1 dell' intera proprietà di villa libera su quattro lati, sita nel Comune di Montelupo Fiorentino, località Camaioni, via San Vito, 15, località Camaioni e resede-giardino, della superficie complessiva di mq. 2.760. Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l' immobile risulta identificato nel Foglio 1, part.488 sub 1 e sub 2;

B quota di 1/1 di piccolo fabbricato, ad uso autorimessa, posto all' interno del resede giardino di cui sopra (e attualmente non pignorato perchè erroneamente non censito al N.C.E.U, fino alla data del 17.05.2018), che viene considerato, qualora il precedente effettui un nuovo pignoramento. Al Catasto



Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l'immobile risulta identificato nel Foglio 1, part. 488, sub 3 ;

C quota di 1/1 dell'intera proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, Località Camaioni , aventi una superficie complessiva catastale di mq. 1.260. Al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino, detti appezzamenti di terreno risultano identificati nel Foglio 1, part. 511, part. 482, part. 484, part. 487, part. 507;

D quota di 1/2 dell'intera proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, Località Camaioni , aventi una superficie complessiva catastale di mq.50. Al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino, detti appezzamenti di terreno risultano identificati nel Foglio 1, part. 509 e part. 512.

2 Corrispondenza ed estremi degli atti di pignoramento

Atto di pignoramento

Dall'esame del verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Firenze in data 02/02/17, rep. n°1421/2017, trascritto a Firenze il 21/02/2017 al n° 4812 R.P. - n° 6869 R.G., si è rilevata la **non** corrispondenza degli identificativi catastali dell'immobile con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

In particolare si fa presente che il bene di cui in "A", risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, nel Foglio 1, part.488 sub 1 e sub 2. La part. 263, del N.C.T., risulta soppressa.

Il bene di cui in "B" non è stato pignorato poichè per un errore del Catasto non risultava ancora censito, pur essendone stata fatta richiesta a suo tempo dalla precedente proprietà (Denuncia n° 32636/1980). In data 04.05.2018, la sottoscritta ha inoltrato l'istanza di classamento all' Agenzia del Territorio, che ha proceduto alla rettifica in oggetto (*cfr.* All. n°1).



Il procedimento esecutivo riguardante la particella 508, è stato estinto con Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni, del 15.01.2018

Verbale di pignoramento

emesso dal Tribunale di Firenze in data 02/02/17, rep. n°1421/2017, trascritto a Firenze il 21/02/2017 al n° 4812 R.P. - n° 6869 R.G., a favore di

, con sede in , C.F. , e contro *Omissis*, C.F. , per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 511, part.482, part. 484, part.487, part.507, part.508;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Fabbricati: N.C.E.U.: Foglio 1, part. 264, part..266

3 Provenienza dei beni:

I beni immobili pignorati, sono pervenuti a *Omissis* per acquisto tramite aggiudicazione dei medesimi all' asta giudiziaria del 17.05.1997, al prezzo di £ 620.000, con atto Giudiziario del 26.02.1998, rep. 36, emesso dal Tribunale di Firenze, C.F. 80027830480, trascritto a Firenze il 29.07.1998, al n° 14324 R.P., al n°21846 R.G. Con tale atto le venivano trasferiti i beni immobili, rappresentati da un fabbricato ad uso civile abitazione di due piani oltre a mansarda soffitta, resede circostante ed altro fabbricato ad uso autorimessa. Il fabbricato risultava all' epoca in fase di accatastamento, come da denuncia del 24.10.1980, n°32635,



per l'abitazione e n°32636 per l' autorimessa, censiti al N.C.T. partita 2829, al foglio 1, part. 263,264,266.

Per quanto riguarda la proprietà della part. 511 (in quota 1/1) e della part. 512 (in quota ½) queste sono pervenute all' esecutata, da *Omissis nat* a il *,* tramite atto di permuta del 29/01/2008, autenticato dal notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino rep. 45513/10331 trascritto il 08.02.2008 ai nn. 3681 R.P. 5708 R.G. (cfr. All. n°4)

4 Descrizione sommaria dei beni:

I beni in oggetto sono costituiti da una villa con box ad uso autorimessa - oltre ad ampio resede-giardino all' intorno, con altri piccoli appezzamenti di terreno limitrofi alla proprietà - ubicata in posizione collinare, in area extraurbana.

Provenendo dal centro di Montelupo, si arriva alla proprietà, percorrendo la SS/67, via Tosco Romagnola per circa 5 km per poi svoltare a destra per via San Vito e continuare per circa 1 km. fino a giungere alla villa.

L' immobile non risulta raggiungibile tramite mezzi pubblici.

L' edificio, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre alla soffitta e alle cantine, è stato realizzato negli anni 70, come riadattamento e ampliamento di un fabbricato preesistente. La tipologia edilizia è classicheggiante, con presenza di porticati su colonne e soprastanti logge, che si sviluppano su volumi posti ai due lati terminali del fabbricato. Le facciate sono a intonaco civile, tinteggiato a tempera e la copertura è a falde in tegole di cotto.

Si rileva che l' edificio, in origine monofamiliare, è stato suddiviso senza alcun titolo abilitativo, in n°2 unità immobiliari. L' unità ricavata è costituita da un appartamento al piano terra delle dimensioni di circa mq. 90



A-B quota di 1/1 dell' intera proprietà di villa libera su quattro lati, sita nel Comune di Montelupo Fiorentino, via San Vito, 15, località Camaioni, piccolo fabbricato, ad uso autorimessa e resede-giardino, della superficie complessiva di mq. 2.760.

Identificazione catastale:

L' immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino:

- Villa: Foglio di mappa 1, part.488 sub 1 e sub 2, categoria A/7 - classe 5 – cons. 16 vani, rendita € 2.272,41
- Autorimessa: Foglio di mappa 1, part.488 sub 3, categoria C/3, consistenza 35 mq., rendita € 142,80.

Confini: via San Vito; s.s.a.

Proprietà: *Omissis*, nat a il e decedut a il

L' immobile risulta ancora intestato alla defunta sig. *Omissis*, per carenza di voltura.

L' accesso alla proprietà avviene dalla via San Vito, tramite un cancello carrabile telecomandato che introduce al parco della villa (*cf.* foto n°1). Il parco è delimitato da una recinzione in muratura contornata da alberi di alto fusto che circonda l' edificio su quattro lati; la pavimentazione è parte in pietra, parte a prato, con presenza di piantumazioni varie (*cf.* foto n°2-3-4).

Essendo collocato in posizione collinare, il prospetto principale dell' edificio, caratterizzato da un' ampia loggia, risulta ad una quota più alta del prospetto tergale e per accedere all' ingresso della villa (*cf.* foto n°29) , bisogna salire una rampa di alcuni gradini (*cf.* foto n°3).

Come già detto, l' edificio è stato oggetto di frazionamento, non asseverato, in due unità immobiliari.



Dalla loggia, si accede all' abitazione principale della villa. Un ampio ingresso è posto di fronte allo scalone di accesso al piano superiore (cfr. foto n°5). Sulla sinistra, una porta dà accesso ad un disimpegno, all' interno del quale, un' ulteriore parete con porta è stata tamponata, per consentire la formazione dell' altra unità immobiliare.

Sulla destra un corridoio (cfr. foto n°6) disimpegna una cucina (cfr. foto n°7), una sala (cfr. foto n°10) ed un salone con camino (cfr. foto n°11). Dalla cucina, una rampa di scale conduce ad un vano cantina (cfr. foto n°9), all' interno del quale è stato ricavato un vano wc con doccia, non asseverato da alcun atto abilitativo.

All' unità immobiliare ricavata dal frazionamento, si accede dal prospetto tergale (cfr. foto n°30): una porta finestra introduce in un soggiorno (cfr. foto n°31), comunicante con una cucina (cfr. foto n°35), e due camere (cfr. foto n°32-33). Dal soggiorno tramite un disimpegno, si accede al bagno (cfr. foto n°34).

Al primo piano, un disimpegno posto al termine del vano scale, separa due ampie zone notte. Il disimpegno, dotato di vetrata e cancello di sicurezza (cfr. foto n°12) è prospiciente l' ampia terrazza panoramica (cfr. foto n°26-27), che si sviluppa lungo tutto il prospetto principale dell' edificio.

La zona notte posta a destra del disimpegno, si compone di un ampio corridoio (cfr. foto n°13), prospiciente la terrazza e due camere (cfr. foto n°14-16), ciascuna con bagno (cfr. foto n°15-17) e disimpegno.

La zona notte posta a sinistra del disimpegno, si compone anch' essa di un ampio corridoio prospiciente la terrazza (cfr. foto n°18) e due camere, delle quali la prima (cfr. foto n°22) con bagno, realizzato senza asseverazione (cfr. foto n° 23), la seconda camera (cfr. foto n°24) con bagno (cfr. foto n° 25) e disimpegno.

Le camere della zona notte collocate ai due estremi dell' edificio, sono entrambe dotate di loggia (cfr. foto n°28) , prospiciente il prospetto tergale.



Al piano soffitta si accede da un vano scale, con ingresso dal corridoio sinistro del primo piano (cfr. foto n° 19). La soffitta si sviluppa in un unico ampio spazio, dotato di n°4 finestre ed è dotata di vano ripostiglio sottotetto, collocato alla sinistra del camino (cfr. foto n°20-21).

Dal lato sinistro del resede-giardino, guardando la facciata principale, tramite due rampe di scale, si accede ad una cantina realizzata senza la presentazione di alcun atto abilitativo: il locale, sviluppa in un unico vano con volta in mattoni faccia vista (cfr. foto n° 37).

L' autorimessa, collocata anch' essa nel lato sinistro del giardino (cfr. foto n° 38-39), si sviluppa anch' essa in un unico vano, con accesso dal lato tergale della proprietà.

Si segnala, che sul prospetto laterale sinistro, guardando la facciata, è stata collocata una scala in legno (cfr. foto n°40), che conduce dal giardino, alla loggia sinistra del prospetto tergale. La scala è stata realizzata senza la presentazione di alcun atto abilitativo.

Le finiture della villa, di buona qualità, anche se datate, sono costituite da pavimenti in granito e in gres porcellanato. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata. La soffitta, dotata di camino, è pavimentata in laminato, effetto legno ed il soffitto a falde, con capriate, travi e travicelli, è in legno.

La loggia del piano terra, le due logge del primo piano e la terrazza, sono pavimentate in cotto,

Le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiate a tempera. Gli infissi sono in legno e le finestre sono dotate di persiane alla fiorentina.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici, sono del tipo tradizionale; l'impianto di riscaldamento singolo è a gas-metano. Le caldaie sono due: la prima posta nel vano ripostiglio del piano soffitta, a servizio



dell'abitazione principale della villa, con esclusione del primo piano - lato destro, guardando la facciata-. La seconda caldaia è posta nell' autorimessa ed è a servizio dell' unità immobiliare ricavata dal frazionamento e della parte del primo piano, soprastante all' appartamento. Alcuni vani, sono dotati di condizionamento, tramite split e motori posti all' esterno.

L'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da 4 fosse biologiche con pozzetto degrassatore, poste nel resede e munite di impianto di dispersione.

La proprietà non possiede l' Autorizzazione allo scarico dei liquami, fuori fognatura (cfr. cap.9).

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono, ad eccezione delle due camere e del servizio igienico, facenti parte dell' appartamento del piano terra, dove si rilevano consistenti macchie di umido. Le infiltrazioni provengono presumibilmente dalla mancanza di un' adeguata impermeabilizzazione della soprastante loggia, per quanto riguarda la prima delle due camere e da una perdita delle tubazioni del soprastante bagno, per quanto riguarda l' altra camera (cfr. foto n°32-33). Le infiltrazioni presenti nel servizio igienico provengono presumibilmente anch' esse da una perdita delle tubazioni del bagno del primo piano (cfr. foto n°34).

La villa si sviluppa per una superficie netta di circa mq.392, oltre alla superficie della soffitta di circa mq.37, alla superficie complessiva delle cantine, di circa mq.57, alla superficie complessiva delle logge di circa mq. 144 e a quella della terrazza di circa mq.128. L' autorimessa si sviluppa per una superficie netta di circa mq.35.

L' abitazione principale occupa una superficie netta di circa mq. 302 e l' appartamento di circa mq. 90, oltre alle superfici accessorie, descritte sopra.

Il giardino si sviluppa per una superficie di circa mq. 2.760

La superficie lorda della villa, escluso le logge, la terrazza, le cantine e l'



autorimessa è di circa mq. 546. La superficie del terreno di pertinenza è di mq. 2.760.

C quota di 1/1 di n° 5 appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, località Camaioni, aventi una superficie complessiva catastale di mq. 1.260.

Trattasi di 5 piccoli appezzamenti di terreno, classificati in parte come seminativo, in parte a uliveto-vigneto, posti in posizione limitrofa alla proprietà. L' accesso al terreno censito alla particella 507, è costituito da una rampa in pietra con parapetto in mattoni, che corre parallelamente all' autorimessa (cfr. foto n°41-42).

Identificazione catastale:

Comune di Montelupo Fiorentino:

- Foglio di mappa 1- particella 482, qualità: ULIVO-VIGNETO, CLASSE 2, superficie ca 50, reddito dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,17;
- Foglio di mappa 1- particella 484, qualità: AREA RURALE, 2, superficie ca 10;
- Foglio di mappa 1- particella 487, qualità: SEMINATIVO, CLASSE 2, superficie ca 40, reddito dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,15;
- Foglio di mappa 1- particella 511, qualità: SEMINATIVO, CLASSE 2, superficie ca 80, reddito dominicale € 0,41, Reddito Agrario € 0,31;
- Foglio di mappa 1- particella 507, qualità: SEMINATIVO, CLASSE 2, superficie ca 10, ca 80, reddito dominicale € 5,58, Reddito Agrario € 4,18 (cfr. foto n°41-42);

Proprietà: *Omissis*, nat a il ; e decedut a il

L' immobile risulta ancora intestato alla defunta sig. *Omissis*, per carenza di voltura.

Confini: via San Vito; s.s.a



D quota di 1/2 di n° 2 appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, località Camaioni, aventi una superficie complessiva catastale di mq. 50.

Trattasi di 2 piccoli appezzamenti di terreno, classificati come seminativo, posti in posizione limitrofa alla proprietà.

Identificazione catastale:

Comune di Montelupo Fiorentino:

- Foglio di mappa 1- particella 509, qualità: SEMINATIVO, CLASSE 2, superficie, ca 35, reddito dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,14;
- Foglio di mappa 1- particella 512, qualità: SEMINATIVO, CLASSE 2, superficie, ca 15, reddito dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,06.
- **Proprietà:** *Omissis*, nat' a F il 1 e decedut' a il per la quota di 1/2 e *Omissis*, nat' a il per la quota di 1/2

L' immobile risulta ancora intestato alla defunta sig. *Omissis*, per carenza di voltura per la quota di 1/2 e a *Omissis* per la rimanente quota di 1/2

Confini: via San Vito; s.s.a

5 Stato di possesso

L' abitazione principale della villa, è usufruita dal sig. *Omissis* nato a il , il , marito della defunta esecutata, in assenza di accettazione esplicita dell' eredità. L' appartamento è usufruito, dal loro figlio *Omissis*, nato a il , in assenza di accettazione esplicita dell' eredità, dalla sig. *Omissis*, nata a il , attuale convivente del sig. *Omissis*; da *Omissis*, nata a il , da *Omissis*, nata a il , entrambe



figlie della signora *Omissis*, da *Omissis*, nata a _____ il _____ e da *Omissis*, nato a _____ il _____ entrambi figli della coppia.

6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate on line, attraverso il sito Visura aggiornate alla data del 20.04.2018 e alla successiva data del 28.08.18 non risultano formalità che resteranno a carico dell' acquirente.

7 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

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate alla data del 20/04/2018 e alla successiva data del 28.08.18, ed a seguito di ulteriori indagini, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sull'unità immobiliari oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Iscrizione n°4933 R.P. - n° 31177 R.G. del 08/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 01.07.2009 rep. 11624/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di € _____, di cui € _____ di capitale-, a favore di _____

, con sede in _____

C.F. _____, contro *Omissis*, C.F. _____, per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1



Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°4934 R.P. - n° 31178 R.G. del 08/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 01.07.2009 rep. 11623/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €
..., di cui € di capitale-, a favore di

, con sede in

C.F. , contro *Omissis*, C.F. , per i seguenti
beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1



Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°4935 R.P. - n° 31179 R.G. del 08/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 02.07.2009 rep. 11627/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €

....., di cui € di capitale-, a favore di
....., con sede in

C.F., contro *Omissis*, C.F., per i seguenti
beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°4936 R.P. - n° 31180 R.G. del 08/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 02.07.2009 rep. 11626/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €

..... di cui € di capitale-, a favore di
....., con sede in

C.F., contro *Omissis*, C.F. per i seguenti
beni immobili:



Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°4937 R.P. - n° 31181 R.G. del 08/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 01.07.2009 rep. 11622/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €

, di cui € di capitale-, a favore di

, con sede in

C.F. , contro *Omissis*, C.F. per i seguenti

beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1



Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°5077 R.P. - n° 31670 R.G. del 13/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 07.07.2009 rep. 11852/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €

....., di cui € di capitale-, a favore di

..... con sede in C.F., contro *Omissis*, C.F.

....., per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°3759 R.P. - n° 27893 R.G. del 05/07/2017 (Riferimento Iscrizione 5077 del 13/07/2009)

Domanda di Annotazione ad Iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI, con valore degli immobili liberati di € con atto notarile pubblico del 29.05.2017, rep. 49323/25088, notaio D' Ambrosi di Prato, a favore di

....., con sede in C.F. contro *Omissis*, C.F.

..... per i seguenti beni immobili:



Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 508

Annotazione alla Nota di Iscrizione 5077 del 13/07/2009:

Annotazione del 05/07/2017 n°3759 R.P. 27893 R.G. del 05/07/2017

RESTRIZIONE DI BENI

- Iscrizione n°5078 R.P. - n° 31671 R.G. del 13/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 07.07.2009 rep. 11851/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €

....., di cui € di capitale-, a favore di, con sede in C.F., contro *Omissis*, C.F.

per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°3760 R.P. - n° 27894 R.G. del 05/07/2017 (Riferimento Iscrizione 5078 del 13/07/2009)

Domanda di Annotazione ad Iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI, con valore degli immobili liberati di €, con atto notarile pubblico del 29.05.2017, rep. 49323/25088, notaio D' Ambrosi di Prato, a favore di



....., con sede in C.F., contro *Omissis*, C.F., per i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 508

Annotazione alla Nota di Iscrizione 5078 del 13/07/2009:

Annotazione del 05/07/2017 n°3760 R.P. 27894 R.G. del 05/07/2017

RESTRIZIONE DI BENI

- Iscrizione n°5079 R.P. - n° 31672 R.G. del 13/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 07.07.2009 rep. 11850/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di €, di cui € di capitale-, a favore di

....., con sede in C.F. contro *Omissis*, C.F.

per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°3761 R.P. - n° 27895 R.G. del 05/07/2017 (Riferimento Iscrizione 5079 del 13./07/2009)



Domanda di Annotazione ad Iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI, con valore degli immobili liberati di € 90,00, con atto notarile pubblico del 29.05.2017, rep. 49323/25088, notaio D' Ambrosi di Prato, a favore di _____

_____, con sede in _____ C.F. _____, contro _____ *Omissis*, C.F. _____

per i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 508

Annotazione alla Nota di Iscrizione 5079 del 13/07/2009:

Annotazione del 05/07/2017 n°3761 R.P. 27895 R.G. del 05/07/2017

RESTRIZIONE DI BENI

- Iscrizione n°5080 R.P. - n° 31673 R.G. del 13/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 07.07.2009 rep. 11850/2009, emesso dal Tribunale di Firenze -, per la complessiva somma di € _____

, di cui € _____ di capitale-, a favore di _____

_____, con sede in _____ C.F. _____, contro _____ *Omissis*, C.F. _____

_____, per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.



- Iscrizione n°3762 R.P. - n° 27896 R.G. del 05/07/2017 (Riferimento Iscrizione 5080 del 13/07/2009)

Domanda di Annotazione ad Iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI, con valore degli immobili liberati di € , con atto notarile pubblico del 29.05.2017, rep. 49323/25088, notaio D' Ambrosi di Prato, a favore di

, con sede in C.F. , contro *Omissis*, C.F. per i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 508

Annotazione alla Nota di Iscrizione 5080 del 13/07/2009:

Annotazione del 05/07/2017 n°3762 R.P. 27896 R.G. del 05/07/2017

RESTRIZIONE DI BENI

- Iscrizione n°5185 R.P. - n° 32129 R.G. del 15/07/2009

Ipoteca Giudiziale, derivante da "Decreto Ingiuntivo del 11.07.2009 rep. 1753/2009, emesso dal Tribunale di Empoli -, per la complessiva somma di €

, di cui € di capitale-, a favore di , con sede in C.F. , contro *Omissis*, C.F.

, per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 482, part. 484, part.487, part.507; Fabbricati: Foglio 1, part.264, part.266;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 511

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 512, part.509;

Per la quota di 1/1



Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. 508.

- Iscrizione n°3763 R.P. - n° 27897 R.G. del 05/07/2017 (Riferimento Iscrizione 5185 del 15/07/2009)

Domanda di Annotazione ad Iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI, con valore degli immobili liberati di € , con atto notarile pubblico del 29.05.2017, rep. 49323/25088, notaio D' Ambrosi di Prato, a favore di

, con sede in Siena C.F. 00884060526, contro *Omissis*, C.F.

, per i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part. part. 508.

Annotazione alla Nota di Iscrizione 5185 del 15/07/2009:

Annotazione del 05/07/2017 n°3763 R.P. 27897 R.G. del 05/07/2017

RESTRIZIONE DI BENI

- Trascrizione n°19443 R.P. - n° 30006 R.G. del 01/07/2009

Domanda Giudiziale per ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI DEL 26.06.2009, REP.

6659/2009- TRIBUNALE DI EMPOLI- a favore *Omissis*, nat a il

contro *Omissis*, C.F. , sui seguenti beni

immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part.

part. 482, part. 484, part.487, part.507; part. 511

Fabbricati: Foglio 1, part.263, part.264, part.266.

Per la quota di ½

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part.

512, part.509.



- Trascrizione n°4812 R.P. - n° 6869 R.G. del 21/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,
Repertorio 1421/2017 del 02/02/2017: a favore di

..... con sede in C.F., contro *Omissis*, C.F.

..... per i seguenti beni immobili:

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 1: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part.
part. 511, part.482, part. 484, part.487, part.507, part.508;

Unità Negoziale 2: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part.
512, part.509

Per la quota di 1/2

Unità Negoziale 3: Comune di Montelupo Fiorentino, Terreni: NCT: Foglio 1, part.
512, part.509;

Per la quota di 1/1

Unità Negoziale 4: Comune di Montelupo Fiorentino, Fabbricati: N.C.E.U.: Foglio 1,
part. 264, part..266

8 Spese condominiali

Trattandosi di un' unica proprietà immobiliare, non esiste condominio

9 Regolarità edilizia ed urbanistica

L' area nella quale sorge l' edificio è classificata nel Regolamento Urbanistico
del Comune di Montelupo Fiorentino (Approvato il 20.12.2006) , come zona B. L'
edificio risulta classificato T6. Tale classificazione è definita dalle Regole
Urbanistiche, all' art. 6 del R.U.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di
Montelupo Fiorentino, l' immobile in oggetto, risultano presentati i seguenti
titoli abilitativi:



- 1 **Licenza Edilizia n. 1473 del 31.07.1971 (progetto n°1872)** relativa al “
Riadattamento e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione posto in
località Camaioni – Via di S. Vito, in conformità al progetto approvato (cfr. All.5).
Rinnovo della medesima licenza in data 17.05.1977 (pratica n°1980- anno 1972-
Concessione n°31- prot. n°1580) per le opere di finitura del fabbricato (cfr. All.5);
- 2 Variante alla **Licenza Edilizia n. 1473 del 31.07.1971** per opere interne ed
esterne, rilasciata il 28.07.1972 (Progetto n°1980 - Licenza n°1909 - prot. n°4804)
(cfr. All.5);
- 3 Variante alla **Licenza Edilizia n. 1473 del 31.07.1971** per opere interne ed
esterne, con rilascio della relativa Concessione il 12.08.1977 (pratica 1980- anno
1977- Concessione n°80- prot. n°4249) (cfr. All.5);
- 4 Variante alla **Licenza Edilizia n. 1473 del 31.07.1971** per opere interne ed
esterne, con rilascio della relativa Concessione il 22.09.1978 (pratica n°1980-
V.2, anno 1978 - Concessione n°237- prot. n°2675) (cfr. All.5);
- 5 Permesso di **Abitabilità** del 03.03.1980, relativa alle Licenze Edilizie n°1473-
1909 e alle Concessioni Edilizie n° 31-80-237 (cfr. All.5).
- 6 Richiesta di “**Autorizzazione allo scarico fuori fognatura pubblica, di acque
reflue domestiche, prodotte dall’ abitazione di residenza**”, del 31.12.2004.
Pratica n°230/2004. L’ Autorizzazione in oggetto, non è stata rilasciata per
richiesta da parte del Comune di Integrazioni alla pratica. Le Integrazioni
pervenute, non sono risultate idonee al rilascio dell’ Autorizzazione in oggetto
(cfr. All.5).
- 7 Richiesta di “ **Addizione Volumetrica con formazione di nuova unità
immobiliare residenziale- dependance dell’ edificio principale**”. Pratica Edilizia
n° 190 del 10.07.2008. Per tale richiesta il Comune di Montelupo rilasciò parere
favorevole, esclusivamente dal punto di vista Edilizio-Urbanistico. Il Comune per
il rilascio dell’ Autorizzazione Edilizia, pose altresì una serie di prescrizioni da
realizzare prima di eseguire i lavori, fra le quali l’ ottenimento dell’
Autorizzazione allo scarico liquami fuori fognatura ai sensi di legge (cfr. pratica
6). La pratica non ha avuto proseguito e risulta decaduta (cfr. All.5).



Dal confronto fra le planimetrie allegata all' Ultima Variante Edilizia concessa il 22.09.1978 (pratica n°1980-V.2, anno 1978 - Concessione n°237- prot. n°2675) e lo stato dei luoghi, visionati dalla sottoscritta in data 12.03.2018 e 12.04.2018, emerge che il fabbricato in oggetto, non risulta conforme urbanisticamente.

Infatti, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- E' stato effettuato il frazionamento del fabbricato in n°2 unità immobiliari, tramite la chiusura al piano terra, di un vano porta posto nel disimpegno a sinistra dell' ingresso alla villa (cfr. APPENDICE 1, planimetria giallo-rosso), che ha trasformato i locali posti al piano terra, sul lato sinistro, guardando la facciata, in altra unità immobiliare, con ingresso sul retro dell' edificio;
- nella cantina, posta al piano seminterrato, sottostante il vano cucina del piano terra, è stato realizzato un servizio igienico (cfr. APPENDICE 1, planimetria giallo-rosso e foto n°9);
- al piano primo, è stato ricavato un ulteriore servizio igienico, in sostituzione di uno spogliatoio, posto sul retro del vano scale che conduce al piano soffitta (cfr. APPENDICE 1, planimetria giallo-rosso e foto n°23);
- è stata realizzata una scala in legno che costeggia il prospetto laterale sinistro. La scala conduce dal livello terreno alla loggia del primo piano, prospiciente il prospetto tergale;
- Infine, è stata realizzata un' ulteriore cantina al piano interrato, di circa 35 mq., sottostante alle camere relative all' appartamento ricavato dal frazionamento e con accesso da una scala collocata sul lato sinistro del resede (cfr. APPENDICE 1, planimetria giallo-rosso e foto n°36 e 37).

Da colloqui avuti in data 24.04.2018, con il tecnico dell' Edilizia Privata, geom. Vaglini, dell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montelupo Fiorentino e dallo studio della normativa regionale in vigore, è emerso che i costi di massima per presentare un' Accertamento di Conformità in Sanatoria, allo stato attuale sono i seguenti:

- Sanzione relativa alla realizzazione della cantina:

si considera il costo di costruzione di € 172/mq. x 36 mq. (superficie della cantina)



x 10%, per cui avremo:

$$€ 172 \times 36 \times 10\% = € 619$$

- Sanzione relativa al frazionamento:

si considera il costo di costruzione di € 172/mq. x mq. 90 di superficie dell'appartamento x il 7%, per cui avremo:

$$€ 172 \times 90 \times 7\% = € 1.083.$$

Andranno considerati altresì gli oneri di urbanizzazione € 19,70/mc.(fino a ml. 2,70 di altezza virtuale) x mq. di superficie lorda dell'appartamento, per cui avremo:

$$112 \times 2,70 = 302,4 \text{ mc.}$$

$$302,4 \times 19,70 = € 5.957$$

Oltre alle sanzioni citate andrà pagata una multa oscillante fra i € 1.000 e € 5.000 in funzione della natura degli abusi edilizi e su valutazione del Comune di Montelupo, ai sensi della legge regionale 65/2015, art. 209, comma 6.

Per la scala in legno posta sul prospetto laterale e per la realizzazione della cantina, ne andrà verificata l' idoneità statica e sismica e in caso di responso positivo, dovrà essere redatta pratica di Sanatoria al Genio Civile. In caso di mancata conformità di tali opere, andrà effettuato il ripristino delle medesime.

Infine, per la presentazione dell' Accertamento di Conformità in Sanatoria in oggetto, andranno considerate le spese tecniche.

Si ricorda inoltre che la proprietà non possiede l' Autorizzazione allo scarico dei liquami, fuori fognatura.

Per tutte le pratiche edilizie e le opere citate, incluso le spese tecniche si può ipotizzare una spesa complessiva di circa € 20.000.

10 Valore dell'immobile

Metodologia di stima utilizzata

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita.



La stima del valore di mercato, per confronto è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. Il procedimento si basa sulla rilevazione e il confronto dell' immobile da valutare, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite stipulate.

Il procedimento viene svolto in applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) e le più recenti Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ,approvate dall'ABI.

Poichè per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita ("asking price"), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (*cf.* Norma UNI 11612-2015).

Sono stati quindi individuati n° 3 comparabili (denominati con la lettera A,B e C) rappresentati da valori effettivi ripresi da n° 3 "asking price", dislocati nella medesima area (comparabile A, Villa a Vinci; comparabile B, Villa a Sovigliana; comparabile C, villa a Montelupo) dei quali oltre al prezzo richiesto, se ne conosce anche la superficie e le caratteristiche.

I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (*cf.* Appendice 1) insieme ai dati dell' incognita, rappresentati dall' immobile da stimare (subject) e agli indici mercantili determinati.

Il procedimento è stato sviluppato attraverso il calcolo dei prezzi marginali e l' elaborazione della tabella di valutazione, per adeguare i prezzi dei comparabili al subject (incognita rappresentata dal valore dell' immobile da stimare).

I valori ottenuti da questa procedura sono stati poi ulteriormente confrontati con con i dati rilevati dagli Osservatori Immobiliari, "borsinoimmobiliare.it" e con le



quotazioni immobiliari dell' OMI.

Le cifre finali di valutazione sono state infine ridotte di una percentuale del 10%, che tiene conto della vendita svolta in via giudiziale.

LOTTO 1 FORMATO DAI BENI DI CUI IN "A", "B", "C"

A quota di 1/1 dell' intera proprietà di villa libera su quattro lati, sita nel Comune di Montelupo Fiorentino, via San Vito, 15, località Camaioni e resede-giardino, per la superficie complessiva di mq. 2.760. Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l' immobile risulta identificato nel Foglio 1, part. 488, sub 1 e sub 2;

B quota di 1/1 dell' intera proprietà di piccolo fabbricato, ad uso autorimessa, posto all' interno del resede giardino di cui sopra (e attualmente non pignorato perchè erroneamente non censito al N.C.E.U), che viene inglobato nella presente stima, qualora il precedente effettui un nuovo pignoramento.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l' immobile risulta identificato nel Foglio 1, part. 488, sub 3

Le superfici individuate sono le seguenti:

SUPERFICI RAGGUAGLIATE			
Destinazione d' uso	sup.lorda mq.	coeff. di rettifica	sup.ragguagliata mq.
PIANO TERRA SUP.ABIT.	265	1	265
LOGGIA	124,55	0,25	31,1375
CANTINA CUCINA	31,53	0,5	15,765



AUTORIMESSA	42,17	0,3	12,651
CANTINA	34,64	0,25	8,66
PIANO PRIMO SUP.ABIT.	235,75	1	235,75
TERRAZZA	128,44	0,2	25,688
LOGGIA	11,84	0,25	2,96
LOGGIA	11,84	0,25	2,96
PIANO SOFFITTA	45,93	1	45,93
GIARDINO	2.760	0,02	55,2
TOTALE			701,7015

I coefficienti di ragguglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Il piano soffitte, è stato considerato con un coefficiente di rettifica 1, in funzione dell'altezza media delle pareti di oltre ml.3,00.

Il valore complessivo determinato tramite la procedura del MCA, è pari a circa € 1.100.000, (cfr. Appendice 4) corrispondente ad un prezzo di circa € 1.568/mq. per la superficie commerciale raggugliata di circa mq.701.

Tale valore è stato confrontato con i risultati delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, ossia sulla base dei listini immobiliari editi dall'OMI relativi al secondo trimestre 2017, per il Comune di Montelupo Fiorentino, aree extra urbane (valore di mercato compreso fra € 1.700 e € 2.500 al mq. lordo) e anche con i dati rilevati dagli Osservatori Immobiliari, "borsinoimmobiliare.it" .



Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., ragguagliata circa mq. 701 x € 1.568/ mq. = € 1.100.000, in cifra tonda

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile € 1.100.000

C quota di 1/1 dell' intera proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, Località Camaioni, aventi una superficie complessiva catastale di mq. 1.260. Al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino, detti appezzamenti di terreno risultano identificati nel Foglio 1, part. 511, part. 482, part. 484, part. 487, part. 507.

Trattasi di 5 piccoli appezzamenti di terreno, classificati in parte come seminativo, in parte a uliveto-vigneto, posti in posizione limitrofa alla proprietà. L' accesso al terreno censito alla particella 507, è costituito da una rampa in pietra con parapetto in mattoni, che corre parallelamente all' autorimessa (cfr. foto n°41-42).

Considerando che il terreno risulta prospiciente la proprietà, viene valutato un prezzo medio di € 10/mq., per cui avremo:

mq. 1.260 x € 10= € 12.600

Valore di mercato dell' immobile € 12.600

**VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DEL LOTTO 1 FORMATO DAI BENI DI CUI IN
"A", "B", "C"**

€ 1.100.000+ € 12.600 = € 1.112.600

prezzo d'asta:



Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo € 1.112.600 – 10% = € 1.001.340, che si arrotondano a € 1.000.000

Dal valore commerciale dell' immobile, occorrerà defalcare i costi della Sanatoria, della Sanzione, e delle spese tecniche, come spiegato dettagliatamente nel capitolo 9, per i quali è stata ipotizzata una spesa complessiva di circa € 20.000.

Pertanto avremo:

€ 1.000.000- € 20.000 = € 980.000

VALORE A BASE D' ASTA DEL LOTTO 1: € 980.000

LOTTO 2 FORMATO DAL BENE DI CUI IN "D"

D quota di 1/2 dell' intera proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, Località Camaioni , aventi una superficie complessiva catastale di mq.50. Al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino, detti appezzamenti di terreno risultano identificati nel Foglio 1, part. 509 e part. 512

Trattasi di 2 piccoli appezzamenti di terreno, classificati entrambi come seminativo, posti in posizione limitrofa alla proprietà.

Viene valutato un prezzo medio di € 10/mq., per cui avremo:

mq. 50 x € 10= € 500

Valore di mercato dell' immobile € 500

VALORE A BASE D' ASTA DEL LOTTO 2 (PER L' INTERO): € 500

Pignoramento di quota /e di bene indiviso



Poiché il pignoramento del bene riguarda la quota di 1/2 della proprietà, il valore di tale quota a base d' asta risulta di € 250

Il bene per le sue peculiari caratteristiche, non risulta divisibile

VALORE A BASE D' ASTA DEL LOTTO 2 (per la quota di ½): € 250

11 Regime impositivo della vendita

Per gli immobili in questione, la vendita non è soggetta ad IVA, mentre è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

12 Riepilogo

LOTTO 1 FORMATO DAI BENI DI CUI IN "A", "B", "C"

- A** quota di 1/1 dell' intera proprietà di villa libera su quattro lati, sita nel Comune di Montelupo Fiorentino, via San Vito, 15, località Camaioni e resede-giardino, per la superficie complessiva di mq. 2.760. Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l' immobile risulta identificato nel Foglio 1, part. 488, sub 1 e sub 2;
- B** quota di 1/1 dell' intera proprietà di piccolo fabbricato, ad uso autorimessa, posto all' interno del resede giardino di cui sopra (e attualmente non pignorato perchè erroneamente non censito al N.C.E.U), che viene inglobato nella presente stima, qualora il procedente effettui un nuovo pignoramento. Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l' immobile risulta identificato nel Foglio 1, part. 488, sub 3
- C** quota di 1/1 dell' intera proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, Località Camaioni, aventi una superficie complessiva catastale di mq. 1.260. Al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino, detti appezzamenti di terreno risultano identificati nel Foglio 1, part. 511, part. 482, part. 484, part. 487, part. 507.

5

Stato di possesso

Stato di possesso



L'abitazione principale della villa, è usufruita dal sig. *Omissis* nato a _____, il _____, marito della defunta eseguita, in assenza di accettazione esplicita dell' eredità. L' appartamento è usufruito, dal loro figlio *Omissis*, nato a _____ il _____, in assenza di accettazione esplicita dell' eredità, dalla sig. *Omissis*, nata a _____ il _____, attuale convivente del sig. *Omissis*; da *Omissis*, nata a _____ il _____, da *Omissis*, nata a _____ il _____, entrambe figlie della signora *Omissis*, da *Omissis*, nata a _____ il _____ e da *Omissis*, nato a _____ il _____, entrambi figli della coppia.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 980.000

LOTTO 2 FORMATO DAL BENE DI CUI IN "D"

quota di 1/2 dell' intera proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, siti nel Comune di Montelupo Fiorentino, Località Camaioni, aventi una superficie complessiva catastale di mq.50. Al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino, detti appezzamenti di terreno risultano identificati nel Foglio 1, part. 509 e part. 512

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 (PER L' INTERO): € 500

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 (per la quota di ½): € 250

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 28 agosto 2018

11 Appendici e Allegati



APPENDICI

Appendice 1: Tabella Dati per il calcolo della stima degli immobili attraverso il Marketing Comparison Approach (MCA)

Appendice 2/A, 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F: Restituzione grafica del fabbricato allo stato attuale e allo stato sovrapposto (relativo alle difformità urbanistiche rilevate) , in scala 1:100, con i punti di ripresa fotografica;

Appendice 3: Documentazione fotografica

ALLEGATI

Allegato 1: Certificati Catastali

Allegato 2: Planimetrie Catastali ed Estratto di Mappa Catastale

Allegato 3: Certificati Contestuali

Allegato 4: Atto di provenienza permuta delle part. 509-512

Allegato 5: Estratto da: **Licenza Edilizia n. 1473 del 31.07.1971**; Variante alla citata **Licenza Edilizia** del 28.07.1972; Variante alla citata **Licenza Edilizia** con Concessione del 12.08.1977; Variante alla citata **Licenza Edilizia con Concessione** del 22.09.1978; Permesso di **Abitabilità** del 03.03.1980; Richiesta di **Autorizzazione allo scarico fuori fognatura**, del 31.12.2004; Richiesta di **Addizione Volumetrica**

Allegato 6: Verbale di sopralluogo

Allegato 7: Attestazione di invio copia relazione all' esecutato per posta elettronica

