

TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 334/2014 + 546/2014

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti

§

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Identificazione dei beni	8
1.1 Confini e dati catastali u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521).....	9
1.2 Confini e dati catastali bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	9
1.3 Confini e dati catastali bene p. secondo (sub. 526).....	10
1.4 Confini e dati catastali bene p. terreno (sub. 522).....	10
1.5 Confini e dati catastali bene p. terreno (sub. 503).....	11
1.6 Estremi Atti di Pignoramento	12
1.6.1 Estremi Atto di Pignoramento a favore di	12
1.6.2 Estremi Atto di Pignoramento a favore di	13
1.6.3 Atto di Intervento di	13
1.4 Estremi Atti di Provenienza	14
1.4.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521).....	14
1.4.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	17
1.4.3 Bene p. secondo (sub. 526)	18
1.4.4 Bene p. terreno (sub. 522)	19
1.4.5 Bene p. terreno (sub. 503)	19
2. Descrizione dei beni	20
2.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521).....	22
2.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	23
2.3 Bene p. secondo (sub. 526)	24
2.4 Bene p. terreno (sub. 522)	25
2.5 Bene p. terreno (sub. 503)	26
3. Possesso dei beni.....	26



3.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521).....	26
3.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	27
3.3 Bene p. secondo (sub. 526).....	27
3.4 Bene p. terreno (sub.522).....	31
3.5 Bene p. terreno (sub. 503).....	31
4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	31
5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente ...	32
5.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521).....	32
5.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	35
5.3 Bene p. secondo (sub. 526).....	37
5.4 Bene p. terreno (sub. 522).....	38
5.5 Bene p. terreno (sub. 503).....	39
6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	41
6.1. U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521).....	44
6.2. Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	45
6.3. Bene p. secondo (sub. 526).....	46
6.4. Bene p. terreno (sub. 522).....	46
6.5. Bene p. terreno (sub. 503).....	46
7. Divisione in lotti	47
8. Valore dei beni.....	48
8.1 Valore di mercato dei beni	48
8.1.1 Lotto 1: u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)	48
8.1.2 Lotto 2: Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	49
8.1.3 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526).....	51
8.1.4 Lotto 4: Bene p. terreno (sub. 522).....	51
8.1.5 Lotto 5: Bene p. terreno (sub. 503).....	52
8.2 Prezzo a base d'asta	53
8.2.1 Lotto 1: u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)	53
8.2.2 Lotto 2: Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	53
8.2.3 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526).....	53
8.2.4 Lotto 4: Bene p. terreno (sub. 522).....	54



8.2.5 Lotto 5: Bene p. terreno (503).....	54
9. Pignoramento di quota	54
9.1 Lotto 1: u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)	54
9.2 Lotto 2: Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525).....	54
9.3 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526).....	55
9.4 Lotto 4: Bene p. terreno (sub. 522).....	55
9.5 Lotto 5: Bene p. terreno (sub. 503).....	55
10. Regime impositivo della vendita.....	56
Allegati:.....	57



Sergio Semeraro



TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 334/2014 + 546/2014

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti

§

Il sottoscritto Ing. Sergio Semeraro, nominato in data 04.03.2015 C.T.U. nella vertenza intestata, accettava l'incarico come risulta dalla Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito inviata il 17.03.2015.

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti ordinava all'esperto:

1. *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del /i bene/i al /i debitore/i;*
2. *di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al /i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*
3. *di accedere all'immobile con le seguenti regole di base:*
 - a) *avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;*
 - b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo*

Via XX Settembre n. 46 - 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.

4. di avvertire immediatamente il creditore procedente e questo Giudice, allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore: a) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione; b) in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.
5. *ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*
6. *di ricevere dal debitore esecutato persona fisica che abita l'immobile eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile, ex art. 560*



c.p.c.; tale istanza dovrà essere depositata in Cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell'elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all'opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell'immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).

- 7. di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.*

Il G.E. poneva inoltre 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 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;*
- 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:*
 - domande 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, obbligazione propter rem, servitù, uso, abitazione, ...);*

7. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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 del D. Lgs. 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 linea di*

massima, la riduzione si attesterà sul 10% - 15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal C.T.U.;

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 le 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 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. 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).*

12. Effettuare (prima del deposito cartaceo) almeno 45 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se



non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

13. Presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

Per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il Sig. G.E. concedeva termine sino a 45 giorni prima della data stabilita per l'udienza di vendita, che veniva fissata per il giorno 23.06.2016.

§

Esperite le opportune indagini del caso ed effettuato il sopralluogo in data 14.05.2015, come risulta dalla documentazione unita alla presente relazione nell'Allegato n. 1, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere la presente relazione.

Con la comunicazione di inizio operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U., oltre a informare di ora e data del sopralluogo a tutte le parti, inviava solamente agli Esecutati anche il "Foglio notizie per la parte eseguita".

Si specifica che la lettera raccomandata inviata all'Esecutato [REDACTED] veniva rispedita al mittente per compiuta giacenza, mentre quella inviata all'Esecutato [REDACTED] veniva correttamente recapitata al destinatario e lo stesso consentiva al sottoscritto l'accesso ai beni pignorati, ad eccezione del bene identificato come sub. 526 per i motivi di cui si dirà più avanti.

Durante il sopralluogo si redigeva apposito verbale, unito alla C.T.U. sempre in Allegato n. 1 che veniva firmato da [REDACTED] e poi successivamente inviato allo stesso dal sottoscritto per posta elettronica.

Come risulta dalla documentazione prodotta, sempre durante il sopralluogo, la [REDACTED] comproprietaria di alcuni dei beni pignorati ed anche di quello ove risiedeva (identificato catastalmente al Foglio 2 Particella 68 e Subalterno 525) e madre degli Esecutati, redigeva una richiesta di autorizzazione ad abitare il suddetto immobile ex art. 560 c.p.c., allegandovi inoltre un certificato di invalidità civile (70%) rilasciatole in data 29.06.2001 dalla Azienda U.S.L. 11 – Empoli.

1. Identificazione dei beni

Il pignoramento riguarda n. 5 beni, tutti posti nel Comune di Montespertoli, località San Quirico in Collina (FI), ed identificati come di seguito riportato:

- piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- proprietà della quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto dello stesso fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- proprietà della quota indivisa di 2/9 di porzione di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano secondo del medesimo fabbricato residenziale, ma con accesso dal n.c. 17 della via Pietro Annigoni;
- proprietà della quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare a destinazione autorimessa, oltre resede esclusivo, posta al piano terreno del fabbricato residenziale con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- proprietà della quota indivisa di 2/18 di area urbana sempre con accesso dal n.c. 296 della via Romita.

L'Estratto di Mappa, l'Elenco Subalterni e l'Elaborato Planimetrico risultano uniti alla C.T.U. in Allegato n. 2.



1.1 Confini e dati catastali u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

Confini: Parti comuni, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 521, piano primo, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 592,63.

Si specifica che la suddetta u.i. sub. 521 deriva dal sub. 517 (già sub. 3 e sub. 5, in parte) e dal sub. 516 (già sub. 4, in parte).

§

La Visura Catastale Storica e la planimetria catastale del bene sono unite alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

I dati riportati sopra corrispondono a quelli indicati nei due Atti di Pignoramento che la riguardano.

1.2 Confini e dati catastali bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

Trattasi di quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

Confini: Parti comuni, stessa proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 525, piani secondo e terzo, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 856,03.

Si specifica che la suddetta u.i. sub. 525 deriva dal sub. 502.



§

La Visura Catastale Storica e la planimetria catastale del bene sono unite alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

I dati riportati sopra corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento a favore di [REDACTED]

1.3 Confini e dati catastali bene p. secondo (sub. 526)

Trattasi di quota indivisa di 2/9 di porzione di unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 17 della via Pietro Annigoni.

Confini [REDACTED] stessa proprietà, salvo se altri.

Dati Catastali: la porzione di unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 526, piano secondo, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 197,54.

Si specifica che la suddetta porzione di u.i. sub. 526 deriva dal sub. 502.

§

La Visura Catastale Storica e la planimetria catastale del bene sono unite alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

I dati riportati sopra corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento a favore di [REDACTED]

1.4 Confini e dati catastali bene p. terreno (sub. 522)

Trattasi di quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare a destinazione autorimessa oltre resede esclusivo, posta al piano terreno di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.



Confini: Parti comuni, stessa proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] Via Romita, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 522, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 147 mq, rendita catastale € 432,74.

§

La Visura Catastale Storica e la planimetria catastale del bene sono unite alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

I dati riportati sopra corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento a favore di [REDACTED]

1.5 Confini e dati catastali bene p. terreno (sub. 503)

Trattasi di quota indivisa di 2/18 di area urbana costituita da resede sterrato sul fronte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

Confini: Parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri.

Dati Catastali: il bene risulta censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 503, piano terreno, categoria area urbana, consistenza 63 mq.

§

La Visura Catastale Storica è unita alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

I dati riportati sopra non corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento a favore [REDACTED] solo per quanto riguarda la quota del diritto di proprietà del bene: nell'Atto di Pignoramento si legge che viene pignorata la quota indivisa del diritto di proprietà di 2/9 CONTRO [REDACTED] mentre lo stesso ne è proprietario solo per la quota indivisa di 2/18, come risulta



dall'Atto per Causa di Morte del 28.12.2012, Repertorio n. 1680/9990/12, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013, presentazione n. 99, al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 (la successione è unita alla presente C.T.U. in Allegato n. 2).

1.6 Estremi Atti di Pignoramento

1.6.1 Estremi Atto di Pignoramento a favore di [REDACTED]

L'Atto di Pignoramento deriva da Atto Giudiziario del 05.05.2014, Repertorio n. 6561, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 04.06.2014 – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione n. 14, al Registro Generale n. 16575, Registro Particolare n. 12548, A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9 dei beni di seguito elencati, tutti facenti parte del fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina:

- unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 525, con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- porzione di unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano secondo identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 526 con accesso dal n.c. 17 della via P. Annigoni;
- unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano terreno identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 522 con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- area urbana identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Celi 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 503 con accesso dal n.c. 296 della via Romita – come precisato nel paragrafo 1.5 il Sig. [REDACTED] è proprietario della sola quota di 2/18;

e per il diritto di proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo del fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 521 e con accesso dal n.c. 296 della via Romita.

1.6.2 Estremi Atto di Pignoramento a favore di [REDACTED]

L'Atto di Pignoramento deriva da Atto Giudiziario del 21.07.2014, Repertorio n. 11079, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 14.08.2014 – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Registro Generale n. 25465, Registro Particolare n. 19076, A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] entrambi per il diritto di proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo del fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, ed identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 521.

1.6.3 Atto di Intervento di [REDACTED]

In data 20.04.2015, [REDACTED] in qualità di mandataria a svolgere "l'attività di gestione e recupero" di [REDACTED] la quale aveva acquistato da [REDACTED] "un portafoglio di crediti pecuniari", chiedeva al Tribunale di Firenze "l'estromissione

della [redacted] dal presente procedimento [E.I. R.G. 334/2014] ed il sub-ingresso della cessionaria della [redacted] ... prosegue nei confronti della [redacted]

1.4 Estremi Atti di Provenienza

1.4.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

L'u.i. di civile abitazione identificata al Foglio 81, particella 68 sub. 521 deriva dal sub. 516 (già sub. 4, in parte) e dal sub. 517 (già sub. 3 e sub. 5, in parte).

§

Per quanto riguarda il sub. 516, il bene risulta pervenuto agli Esecutori [redacted] (come bene personale) [redacted] (in regime di separazione dei beni) dalla [redacted] con Atto di Compravendita del 04.01.2005 ai rogiti del Notaio Vincenzo Muzj, Repertorio n. 49710/8016, trascritto a Firenze il 14.01.2005, presentazione n. 62, al Registro Generale n. 1771 e Registro Particolare n. 1330 (unito alla presente relazione in Allegato n. 2).

Il bene era in precedenza pervenuto [redacted] da [redacted] con Atto di Compravendita del 01.09.1995 ai rogiti del Notaio Andrea Venturini, trascritto a Firenze il 14.09.1995 al Registro Particolare n. 16259.

Come risulta dalla Certificazione Notarile in Atti, il bene risulta in precedenza pervenuto:

- a [redacted] come segue:
 - per quota, unitamente [redacted] dal Sig. [redacted] nato a Firenze il [redacted] con atto ai rogiti del Notaio Alberto Castagna del 17.10.1971, registrato a Castelfiorentino (FI) il 19.10.1971 al n. 995 e trascritto a Firenze il

Via XX Settembre n. 46 - 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



- 28.10.1971 al Registro Particolare n. 15039;
- per la quota, unitamente [redacted] e [redacted] per successione legittima in morte della madre [redacted] deceduta in data [redacted] successione per la quale è stata presentata la relativa denuncia all'Ufficio del Registro di Firenze il 04.09.1996 e da questi classificata al n. 4/3146 trascritta a Firenze il 18 agosto 1999 al R.P. n. 18228, eredità accettata espressamente da [redacted] [redacted] con Atto ai rogiti del Notaio Venturini in data 15.11.1994, Repertorio n. 50815 e Raccolta n. 5950, registrato a Firenze il 02.12.1994 al n. 7356 serie 1V ed ivi trascritto in pari data al R.P. n. 19185, relativamente ad essa accettazione di eredità;
 - per quota, unitamente al [redacted] dal [redacted] in forza alla cessione di quota di comproprietà di cui all'Atto ai rogiti del Notaio Venturini in data 15.11.1994, Repertorio n. 50815 sopra citato, trascritto a Firenze in data 02.12.1994 al R.P. n. 19186, relativamente ad essa cessione di quota nonché alla divisione di cui appresso;
 - nonché successiva divisione con gli altri comproprietari [redacted] [redacted], [redacted] [redacted] di cui al medesimo Atto rogato Notaio Venturini del 15.11.1994 Repertorio n. 50815 sopra citato trascritto a Firenze il 02.12.1994 al R.P. n. 19186, con il quale il bene in oggetto è stato assegnato al [redacted] per il diritto di piena proprietà;
 - alla [redacted] ed ai [redacted] e [redacted] per successione testamentaria in morte del suddetto Sig. [redacted] deceduto il [redacted] successione regolata dal Notaio Venturini in data 07.09.1984, Repertorio n. 7486, Raccolta n. 1314, registrato a Firenze il 26.09.1984 al n. 12240 e trascritto a Firenze in data 20.09.1984 al R.P. n.



18623. Per la suddetta successione è stata presentata relativa denuncia all'Ufficio del Registro di Firenze e da questi classificata al n. 28/2701, trascritta a Firenze il 21.05.1986 al R.P. n. 9588, presentata peraltro solo in favore dei [redacted] e [redacted]. Si precisa che i [redacted] e [redacted] minori all'epoca della apertura della suddetta successione, avevano accettato l'eredità del Sig. [redacted] con atto ai rogiti del notaio Andrea Venturini in data 19.10.1984 Repertorio n. 7636 e Raccolta n. 1344, registrato a Firenze il 02.11.1984 al n. 13510 ed ivi trascritto il 14.11.1984 al Registro Particolare n. 20623, essendo stato redatto con verbale ai rogiti del medesimo Notaio Venturini, in data 14.08.1994 repertorio n. 50340 registrato a Firenze Atti Civili il 21.08.1994 al n. 6144, l'inventario dei beni caduti nell'eredità del [redacted]

§

Per quanto riguarda il sub. 517, il bene risulta pervenuto agli Esecutari [redacted] e [redacted] per successione testamentaria in morte de [redacted] [redacted] deceduto a Montespertoli il [redacted] successione regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Andrea Venturini in data 07.09.1984 Repertorio n. 7486 Raccolta n. 1314, registrato a Firenze il 26.08.1984 al n. 12240 e trascritto a Firenze il 20.08.1984 al Registro particolare n. 18623.

Come già detto per la suddetta successione è stata presentata relativa denuncia all'Ufficio del Registro di Firenze e da questi classificata al n. 28/2701, trascritta a Firenze il 21.05.1986 al R.P. n. 9588, presentata peraltro solo in favore dei [redacted]

I [redacted] minori all'epoca della apertura della suddetta successione, avevano accettato l'eredità de [redacted] con atto ai rogiti del notaio Andrea Venturini in data 19.10.1984 Repertorio n. 7636 e Raccolta



n. 1344, registrato a Firenze il 02.11.1984 al n. 13510 ed ivi trascritto il 14.11.1984 al Registro Particolare n. 20623, essendo stato redatto con verbale ai rogiti del medesimo Notaio Venturini, in data 14.08.1994 repertorio n. 50340 registrato a Firenze Atti Civili il 21.08.1994 al n. 6144, l'inventario dei beni caduti nell'eredità del [REDACTED] nonché successiva divisione con gli altri comproprietari [REDACTED] di cui al citato atto ai Rogiti del Notaio Venturini in data 15.11.1994 repertorio n. 50815 trascritto a Firenze in data 02.12.1994 al Registro particolare n. 19186, relativamente ad essa divisione nonché alla cessione di quota di cui sopra, con il quale il bene in oggetto è stato assegnato ai [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Come risulta dalla Certificazione Notarile in Atti, il bene risulta pervenuto agli altri condividenti [REDACTED] come segue:

- per quota, unitamente al Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con Atto ai Rogiti del Notaio Alberto Castagna del 17.10.1971, registrato a Castelfiorentino (FI) in data 19.10.1971 al n. 955;
- per quota, unitamente al [REDACTED] per successione legittima in morte della madre [REDACTED] sopra citata;
- per quota dal [REDACTED] in forza della cessione di quota di comproprietà di cui all'atto ai rogiti del Notaio Venturini del 15.11.1994, Repertorio n. 50.815, sopra citato.

1.4.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

La quota di $\frac{2}{9}$ dell'unità immobiliare (sub. 525 derivante dal sub. 502) oggetto di pignoramento, oltre altri beni, risulta pervenuta al Debitore [REDACTED] nonché agli attuali comproprietari [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] rispettivamente per il diritto di proprietà delle quote indivise di 3/9, 2/9 e 2/9, in seguito ad Atto per Causa di Morte del [REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 1680/9990/12, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013, presentazione n. 99, al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 (la successione è unita alla presente C.T.U. in Allegato n. 2).

Il bene risulta in precedenza pervenuto a [REDACTED] per successione dalla madre [REDACTED] trascritta a Firenze il 18.08.1999 al R.P. 18228, e per due Atti di Cessione di quote ai rogiti del Notaio Venturini trascritti a Firenze il 2.12.1994 al R.P. n. 19185 ed il 2.12.1994 al R.P. 19186, che interessavano anche [REDACTED]
[REDACTED]

1.4.3 Bene p. secondo (sub. 526)

La quota di 2/9 della porzione di unità immobiliare (sub. 526 derivante dal sub. 502) oggetto di pignoramento, oltre altri beni, risulta pervenuta al Debitore [REDACTED]
[REDACTED] nonché agli attuali [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rispettivamente per il diritto di proprietà delle quote indivise di 3/9, 2/9 e 2/9, in seguito ad Atto per Causa di Morte del [REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 1680/9990/12, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013, presentazione n. 99, al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 (la successione è unita alla presente C.T.U. in Allegato n. 2).



Il bene risulta in precedenza pervenuto [redacted] per successione dalla madre [redacted] trascritta a Firenze il 18.08.1999 al R.P. 18228, e per due Atti di Cessione di quote ai rogiti del Notaio Venturini trascritti a Firenze il 2.12.1994 al R.P. n. 19185 ed il 2.12.1994 al R.P. 19186, che interessavano anche [redacted]
[redacted]

1.4.4 Bene p. terreno (sub. 522)

La quota di 2/9 dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa (sub. 522) oggetto di pignoramento, oltre altri beni, risulta pervenuta al Debitore Sig. [redacted] nonché agli attuali comproprietari [redacted]
[redacted]
[redacted] rispettivamente per il diritto di proprietà delle quote indivise di 3/9, 2/9 e 2/9, in seguito ad Atto per Causa di Morte del 28.12.2012 [redacted]
[redacted] Repertorio n. 1680/9990/12, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013, presentazione n. 99, al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 (la successione è unita alla presente C.T.U. in Allegato n. 2).

Il bene risulta in precedenza pervenuto al [redacted] per successione dalla [redacted] trascritta a Firenze il 18.08.1999 al R.P. 18228, e per due Atti di Cessione di quote ai rogiti del Notaio Venturini trascritti a Firenze il 2.12.1994 al R.P. n. 19185 ed il 2.12.1994 al R.P. 19186, che interessavano anche [redacted]
[redacted]

1.4.5 Bene p. terreno (sub. 503)

La quota di 2/18 dell'area urbana (sub. 503) oggetto di pignoramento, oltre altri



beni, risulta pervenuta al Debitore [REDACTED] nonché ad alcuni degli attuali comproprietari [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per il diritto di proprietà per le quote indivise di 3/18, 2/18 e 2/18, in seguito ad Atto per Causa di Morte del [REDACTED] Repertorio n. 1680/9990/12, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013, presentazione n. 99, al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 (la successione è unita alla presente C.T.U. in Allegato n. 2).

L'u.i. nel suo insieme risulta altresì di proprietà per la quota indivisa di 9/18 della [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita del 06.03.2006 ai rogiti del Notaio Gabriele Carresi CONTRO [REDACTED] Repertorio n. 274441. Nel suddetto Atto è inoltre riportato che il bene di cui si tratta è gravato da diritto di passo a favore dell'u.i. allora di proprietà del [REDACTED] identificata con l'ex sub. 519, oggi riferita sub. 524.

A sua volta la quota di $\frac{1}{2}$ della u.i. era stata acquistata dal Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] il 4.01.2005 ai rogiti del Notaio Vincenzo Muzj trascritto a Firenze il 14.01.2005 R.P. 1328.

2. Descrizione dei beni

Sulla base delle planimetrie e delle fotografie prese durante il sopralluogo (riportate nell'Allegato n. 3 alla C.T.U.), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente nel corso dell'ispezione effettuata il 14.05.2015.

§

Tutti i beni pignorati sono compresi in un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso



principale dalla via Romita al n.c. 296, una Strada Provinciale lungo la quale sorgono i vari complessi residenziali che costituiscono la suddetta località, distante circa 6 km dal capoluogo.

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni '70, è costituito da tre piani oltre piano sottotetto; presenta una struttura portante a travi e pilastri intelaiati in cemento armato, tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, scale interne in cemento armato e manto di copertura a falde inclinate con manto di copertura in cotto; le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate a civile (fotografia n. 1). Per la morfologia del terreno su cui sorge, il piano terreno del fabbricato sulla via Romita è interrato dal lato della via Annigoni.

Il fabbricato è libero su tutti e quattro i lati: le facciate frontale e tergale prospettano rispettivamente sulla via Romita e sulla via Pietro Annigoni (fotografia n. 2), piccola strada senza sfondo.

Come già accennato, l'accesso al fabbricato avviene dal n.c. 296 della via Romita, tramite viale carrabile a comune sterrato in ghiaia, mentre le due porzioni private ai lati sono entrambe tenute a verde e perimetrate da muretti in pietra.

Del medesimo fabbricato condominiale fanno parte anche due unità immobiliari di civile abitazione prospettanti sul retro del fabbricato con accesso esclusivo dalla via Pietro Annigoni, ad una delle quali risulta accorpata la porzione di unità immobiliare posta al piano secondo oggetto di pignoramento.

Non risulta essere costituito alcun Condominio.

Gli accessi al vano scala condominiale ed ai locali adibiti a cantina ed autorimessa al piano terreno sono consentiti rispettivamente da un portoncino d'ingresso in legno e da due bandoni metallici a scorrimento laterale posti ai lati del portoncino; i suddetti accessi sono tutti posizionati sulla facciata principale del fabbricato che prospetta la via Romita (fotografia n. 3).

Il vano scala condominiale presenta pareti tinteggiate di bianco, scale con



gradini in marmo e ringhiere in ferro con corrimano in legno (fotografia n. 4); non è presente impianto ascensore.

2.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

L'u.i. in questione è a destra della facciata principale guardando il fabbricato.

L'accesso all'u.i. di civile abitazione posta al piano primo avviene dal vano scala a comune; l'appartamento è costituito da un ingresso che disimpegna un'ampia cucina / soggiorno finestrata dotata di caminetto a focolare aperto (fotografie n. 5 e 6) che si apre direttamente su un balcone con vista sulla via Romita (fotografia n. 7), un piccolo ripostiglio, una camera singola (fotografia n. 8) ed un servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia (fotografia n. 9), entrambi finestrati e con affaccio su uno dei fabbricati adiacenti, una camera matrimoniale (fotografia n. 10) ed un locale lavanderia dotato di palco morto (fotografia n. 11), entrambi finestrati con affaccio sulla via Romita.

Tutte le pareti dei locali interni dell'u.i. risultano recentemente tinteggiate, ad eccezione di quelle dell'angolo cottura in cucina, del servizio igienico e del locale lavanderia che sono piastrellate in ceramica; il caminetto in cucina è rivestito in pietra; la pavimentazione di tutti i locali è in gres, ad eccezione di quella del servizio igienico e del locale lavanderia che è in mattonelle ceramiche. Il balcone presenta un parapetto costituito da una ringhiera in ferro.

Gli infissi dell'u.i. sono in legno e vetro camera e dotati di persiane alla fiorentina.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore di calore installato in cucina all'interno di un pensile in legno e termosifoni in ghisa; l'u.i. è inoltre dotata di impianti citofonico e televisivo. Il quadro elettrico è installato in cucina.

Complessivamente l'unità immobiliare e gli impianti si presentano ben tenuti ed in buono stato di conservazione.



2.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

L'accesso al bene, e più in generale all'u.i. di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto, avviene dal vano scala a comune separatamente per il piano secondo e sottotetto; cioè i due livelli dell'unità immobiliare non sono collegati internamente. L'u.i. si sviluppa sulla sinistra del fabbricato guardando il fronte principale dalla via Romita.

La fotografia n. 12 mostra l'accesso al secondo piano che conduce ad un ingresso che disimpegna un ampio vano adibito a soggiorno / cucina (fotografie n. 13 e 14) con caminetto a focolare aperto rivestito in pietra (fotografia n. 15), piccolo ripostiglio (fotografia n. 16) e balcone con vista sulla via Romita (fotografia n. 17); un ulteriore disimpegno (fotografia n. 18) che conduce ad una camera (fotografia n. 19) e ad un servizio igienico munito di lavabo, wc, bidet e vasca (fotografia n. 20) entrambi finestrati con affaccio su uno dei fabbricati adiacenti; un ulteriore servizio igienico cieco dotato di lavabo, wc e piatto doccia (fotografia n. 21) e ad un locale adibito a ripostiglio (fotografia n. 22).

Dalla fotografia n. 18 si distingue bene la nicchia a parete dove si trovava la porta di collegamento con il vano adiacente oggi accorpato all'u.i. di altra proprietà in forza delle pratiche edilizie di SCIA n. 309/2013 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 98/2014.

Tutte le pareti dei locali interni risultano tinteggiate, ad eccezione di parte di quelle della cucina e dei servizi igienici che sono piastrellate in ceramica; la pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle ceramiche. Il balcone presenta un parapetto costituito da una ringhiera in ferro. Gli infissi dell'u.i. sono in legno e vetro camera e dotati di persiane alla fiorentina; le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore di calore installato in soffitta al piano sottotetto e termosifoni in ghisa; l'u.i. è inoltre dotata di impianti citofonico e televisivo. L'impianto elettrico risulta datato come anche le finiture in



generale dell'u.i. anche se ben tenute.

§

Sempre dal vano scala condominiale si accede al piano terzo sottotetto, tramite un disimpegno a comune con la restante porzione di sottotetto, non delimitato da pareti divisorie della proprietà, dove si trova la soffitta.

La stessa è lasciata al grezzo, adibita al deposito di materiale ed arredi in disuso, all'interno della quale sono installati il generatore di calore a servizio dell'u.i. ed un serbatoio di acqua non più utilizzato; è presente inoltre un piccolo abbaino (fotografie dalla n. 23 alla n. 26).

2.3 Bene p. secondo (sub. 526)

Il bene di cui si tratta non è più in uso agli Esecutati in forza dei tre contratti preliminari di Compravendita di cui si dirà nel successivo paragrafo n. 3.3.

Durante le operazioni peritali, nonostante le richieste del sottoscritto C.T.U. al Sig. [REDACTED] (unico Esecutato che ha consentito l'accesso agli immobili; si precisa che non risulta pignorata la quota di sua proprietà del bene di cui si sta parlando), non è stato possibile visionare il suddetto bene e quindi non è presente alcuna documentazione fotografica in merito.

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto comunque di non ricorrere ai mezzi forzosi poiché l'assenza di sopralluogo non pregiudica certamente la qualità della stima dello stesso, trattandosi originariamente di un unico vano finestrato delle dimensioni totali di circa 20 mq, che secondo quanto risultante dagli elaborati depositati in Comune e dalla planimetria catastale è suddiviso in una camera finestrata con affaccio sulla via Pietro Annigoni, un disimpegno ed un piccolo servizio igienico cieco con palco morto.

Il bene è oggi annesso ad un'altra unità immobiliare di civile abitazione facente parte del medesimo fabbricato condominiale ma con accesso esclusivo dal n.c. 17



della via Pietro Annigoni; la porzione di unità immobiliare non oggetto di pignoramento è di proprietà [REDACTED] censita al Foglio 81, Particella 68, Subalterno 524, categoria A/2.

La fotografia n. 27 è stata presa dalla via Pietro Annigoni in modo tale da identificare la posizione della finestra presente nel locale di cui si è detto.

2.4 Bene p. terreno (sub. 522)

Il bene di cui si tratta, e più in generale l'u.i. a destinazione autorimessa oltre resede esclusivo tenuto a giardino, si trova sul lato sinistro guardando la facciata principale da via Romita del piano terreno del fabbricato condominiale.

Ai locali interni si accede tramite il viale carrabile a comune sterrato in ghiaia, e tramite l'area esterna in ghiaia identificata come area urbana – Sub. 503, di cui si dirà nel successivo paragrafo 2.5, pignorata per la sola quota dei 2/18 di proprietà del [REDACTED]

L'accesso avviene mediante un bandone metallico a scorrimento laterale posto sul fronte (fotografia n. 28), nonché dal vano scala condominiale mediante una porta interna in legno (fotografia n. 29).

L'u.i. è suddivisa in più locali ed in particolare all'ingresso un ampio locale adibito a garage finestrato su due lati, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio mediante struttura rimovibile (fotografie dalla n. 30 alla n. 32), un piccolo servizio igienico cieco dotato di lavabo, wc e piatto doccia (fotografia n. 33) e tre ulteriori locali adibiti a cantina e posti in serie tra loro; il primo dei tre locali cantina è direttamente comunicante con lo scannafosso (fotografie n. 34 e n. 35).

Si specifica che non risultano presenti pareti divisorie interne di separazione tra il terzo dei locali cantina posti in serie tra loro ed i locali interni dell'autorimessa adiacente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

La pavimentazione è in parte in mattonelle ceramiche ed in parte in mattonelle



in cotto, le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte lasciate al grezzo, il soffitto è interamente lasciato al grezzo. Sul soffitto passano delle tubazioni di scarico a servizio di altre unità immobiliari sovrastanti.

Annesso alla suddetta u.i. è presente un resede esclusivo a giardino, che si sviluppa lungo il lato sinistro del vialetto sterrato di accesso al fabbricato, a partire dal confine con la pubblica via. Il resede coltivato a giardino (fotografie n. 36 e 37) è rialzato rispetto al piano di campagna del vialetto di accesso al fabbricato ed è perimetrato da un muretto in pietra con cimasa in cotto.

Complessivamente i locali interni dell'unità immobiliare si presentano in cattivo stato di conservazione, mentre il resede coltivato a giardino, dove si trovano anche olivi, è ben tenuto.

2.5 Bene p. terreno (sub. 503)

Il bene oggetto di pignoramento è una quota di un'area esterna sterrata a ghiaia antistante l'accesso carrabile all'autorimessa di cui al paragrafo precedente. I confini della stessa non sono indicati sul luogo ed è identificata catastalmente come area urbana. La fotografia n. 38 la mostra dall'alto.

3. Possesso dei beni

3.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

Come verificato durante il sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo risulta occupata ed abitata dalla [REDACTED] e dalla sua famiglia, in forza al Contratto di Locazione registrato ad Empoli in data 19.02.1996 al n. 618, con decorrenza dal 1.02.1996 della durata di anni quattro rinnovabile *"se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo"*. Vi è il divieto di sublocazione o di cessione del contratto.



Il canone di locazione veniva stabilito in Lit. 4.800.000 annui da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese nella misura di Lit. 400.000 oltre aumento stabilito dall'ISTAT se richiesto dai locatori.

In Allegato n. 4 alla presente C.T.U. si produce: il contratto di locazione; la ricevuta del deposito modello di proroga della locazione del 21.03.2012; comunicazione del 25.02.2014 dei locatori alla conduttrice di avvalersi dell'opzione della cosiddetta "cedolare secca" e la relativa ricevuta del modello di comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui si tratta sarà quindi stimata come occupata.

3.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

Come verificato durante il sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto, di cui è pignorata la quota dei 2/9 di proprietà de [REDACTED] risulta occupata ed abitata dalla Sig.ra [REDACTED] madre dei [REDACTED] nonché comproprietaria del bene per il diritto di proprietà della quota di 3/9.

Come già detto, durante il sopralluogo la stessa [REDACTED] redigeva la richiesta di autorizzazione ad abitare l'immobile ex art. 560 c.p.c., allegandovi un certificato di invalidità civile rilasciatole in data 29.06.2001 dalla Azienda U.S.L. 11 – Empoli. Il bene oggetto di pignoramento di cui si tratta sarà quindi stimato come occupato.

3.3 Bene p. secondo (sub. 526)

Il pignoramento riguarda la quota dei 2/9 di proprietà del [REDACTED] di porzione di u.i. di civile abitazione oggi accorpata al Sub. 524 di proprietà della [REDACTED] in forza dei n. 3 Contratti Preliminari di Compravendita stipulati tra le Parti e della successiva Scrittura Privata (n. 2 Contratti e la Scrittura Privata



sono uniti alla C.T.U. in Allegato n. 4):

- Contratto Preliminare del 29.04.2011 tra il promittente venditore [REDACTED] e la promittente acquirente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto la cessione di *“porzione di unità immobiliare di maggior consistenza destinata a civile abitazione, in specifico ... vano utile a destinazione di camera posto sul prospetto tergale dell'abitazione stessa, su via Annigoni”* oltre la *“quota proporzionale di comproprietà del terreno su cui insiste il fabbricato, oltre alla quota condominiale di tutte le parti comuni per legge, titolo e destinazione”*. Il prezzo di vendita veniva stabilito in € 47.000,00, di cui € 15.000,00 venivano versati a titolo di caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione del preliminare, ed € 32.000,00 sarebbero stati corrisposti alla stipula dell'atto notarile di compravendita. Nel preliminare è inoltre riportato che *“prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita si procederà alla presentazione di idoneo progetto presso il Comune di Montespertoli per scorporare il bene promesso in vendita dalla residua proprietà della parte promittente in vendita e per fonderlo urbanisticamente alla limitrofa abitazione della parte promittente l'acquisto”*, e che *“la parte acquirente conseguirà il possesso ed il godimento del bene all'atto definitivo di compravendita”*; veniva infine concordato che il contratto definitivo di compravendita sarebbe stato stipulato entro e non oltre il 31.12.2013;
- Contratto Preliminare dell'11.12.2013 tra i promittenti venditori (eredi de [REDACTED] [REDACTED] nel frattempo deceduto), [REDACTED] [REDACTED] la promittente acquirente [REDACTED] [REDACTED]. All'interno del suddetto preliminare si legge alla morte de [REDACTED] [REDACTED] *“gli eredi sono subentrati ... in tutte le obbligazioni assunte a suo tempo [dal defunto] nei confronti della [REDACTED]”* e che in data



19.06.2013 veniva redatto un “preliminare integrativo [non reperito] ... nel quale ... oltre a riconfermare tutte le clausole presenti nel preliminare originario ... veniva concesso, previo versamento di un ulteriore acconto prezzo anche il possesso del bene promesso in vendita alla parte promittente l'acquisto, con autorizzazione alla esecuzione di tutti i lavori edili ... necessari a collegare e fondere il bene promesso in vendita con la residua abitazione di proprietà della parte promittente l'acquisto, ed alla presentazione in Comune di tutti gli atti urbanistici abilitativi necessari a nome della parte promittente l'acquisto”. Circa il prezzo e le modalità di pagamento si legge che “il prezzo della ... promessa di vendita [rimaneva] stabilito in € 47.000,00 ... pagato a prezzo e non a misura secondo le seguenti modalità: quanto ad € 15.000,00 sono stati versati a titolo di caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione dell'originario preliminare del 29.04.2011; quanto ad € 11.000,00 sono stati versati a titolo di caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione del preliminare integrativo del 19.06.2013; quanto ad € 21.000,00 verranno versati contestualmente alla stipula dell'atto definitivo notarile di compravendita”.

Si leggeva inoltre che “in data 09.07.2013 veniva presentata SCIA ... per scorporo di vano da u.i. e sua fusione ad altra u.i. (vano oggetto del ... preliminare, poi modificato con i lavori edili conseguenti), oltre opere interne relative, pratica alla quale il Comune di Montespertoli ha attribuito il n. 309/2013” e che era “in corso di predisposizione apposita variante in corso d'opera alla suddetta pratica edilizia, da presentarsi per alcune piccole modifiche interne eseguite in corso d'opera, pratica che verrà depositata a cura e spese della parte promittente l'acquisto”, e che prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita si sarebbe proceduto anche alla presentazione di “nuovo certificato di abitabilità ed uso, sempre a cura e spese



della parte promittente l'acquisto".

Il bene promesso in vendita, a seguito della SCIA, consisteva in *"porzione di unità immobiliare di maggior consistenza destinata a civile abitazione, in specifico ... vano utile a destinazione di camera, un servizio igienico, una porzione di disimpegno, posti sul prospetto tergale al piano primo su via Annigoni (secondo su via Romita) [ed inoltre] un palco morto non praticabile con accesso dalla camera suddetta tramite botola, prospiciente sopra il servizio igienico e la porzione di disimpegno";* rimaneva compresa anche la *"quota proporzionale di comproprietà del terreno su cui insiste il fabbricato, oltre alla quota condominiale di tutte le parti comuni per legge, titolo e destinazione".*

Secondo quanto riportato, *"la parte promittente l'acquisto ha già conseguito il possesso ed il godimento del bene dal momento della stipula del preliminare integrativo del 19.06.2013".*

Veniva infine concordato che il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile) sarebbe stato stipulato entro e non oltre il 31.05.2014;

- Scrittura Privata del 31.05.2014 tra i promittenti venditori [redacted] e la promittente acquirente [redacted] all'interno della quale si legge che *"per difficoltà inerenti l'ottenimento del consenso a liberazione del bene dall'ipoteca che attualmente lo grava, iscritta a favore della Cassa di risparmio s.p.a., ... a modifica di quanto convenuto [nel preliminare] dell'11.12.2013, le parti concordemente convengono che il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il 31.07.2014, prorogando così la convenuta originaria data"* e che la penale nei confronti della parte venditrice veniva concordata in € 150,00 per ogni giorno di ritardo fino alla data di stipula del contratto, avrebbe avuto decorrenza dal 31.07.2014.

§



Il bene oggetto di pignoramento di cui si tratta sarà quindi stimato come occupato.

3.4 Bene p. terreno (sub.522)

Per l'autorimessa ed il resede a giardino non sono stati reperiti titoli attestanti il loro possesso; i locali interni risultavano occupati da oggetti di proprietà dei comproprietari che di fatto godono il bene.

Il bene oggetto di pignoramento di cui si tratta, previo recupero degli oggetti di proprietà, sarà quindi stimato come libero.

3.5 Bene p. terreno (sub. 503)

Il bene oggetto di pignoramento di cui si tratta sarà stimato come libero.

4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si precisa che le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato condominiale che al momento del sopralluogo, non risultava gestito da alcun Amministratore e quindi non è possibile sapere se vi sono eventuali debiti di natura condominiale.

Sulla base degli atti e delle risultanze delle visure e delle indagini compiute dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate ed il Tribunale di Firenze il sottoscritto C.T.U. espone che alla data del 16.05.2016 non risulta a carico dei beni pignorati alcuna formalità che resterà a carico dell'acquirente (si veda l'Allegato n. 5) ad eccezione di:

- a solo carico del bene al p. terreno identificato come area urbana, sub. 503, si riporta che nell'Atto di Provenienza di cui si è detto nel precedente paragrafo 1.4.5 è specificato che il bene è gravato da "*diritto di passo a favore dell'u.i.*" allora di proprietà de [REDACTED] identificata con l'ex sub. 519, oggi sub. 524. Non è stata però reperita la trascrizione della suddetta formalità.



5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente

Sulla base degli atti e delle risultanze delle visure e delle indagini compiute dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile, etc., il sottoscritto C.T.U. espone che, alla data del 16.05.2016, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente (Allegato n. 5):

5.1 U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

- ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 19.10.1984 ai rogiti del Notaio Andrea Venturini, Repertorio n. 7636/1344, in seguito alla morte del Sig. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -- Ufficio Provinciale di Firenze -- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.11.1984 al Registro Generale n. 30360 e Registro Particolare n. 20623, a FAVORE de [REDACTED] [REDACTED] rappresentati dai genitori esercenti la potestà, [REDACTED] [REDACTED], CONTRO il [REDACTED]
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE trascritta presso l'Agenzia delle Entrate -- Ufficio Provinciale di Firenze -- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.05.1986 al Registro Generale n. 14722 e Registro Particolare n. 9588, a FAVORE de [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] [REDACTED]
- ATTO DI CESSIONE DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIVISIONE (ACCETTAZIONE DI EREDITÀ) ai rogiti del Notaio Venturini del 15.11.1994, Repertorio n. 50815, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -- Ufficio Provinciale di Firenze -- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 2.12.1994, Registro Generale n. 30282 e Registro Particolare n. 19185, CONTRO La [REDACTED] A FAVORE dei [REDACTED]



- [REDACTED] ed [REDACTED]
- ATTO DI CESSIONE DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIVISIONE ai rogiti del Notaio Venturini del 15.11.1994, Repertorio n. 50815, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 2.12.1994, Registro Generale n. 30283 e Registro Particolare n. 19186, CONTRO il [REDACTED] ed a FAVORE e CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.09.1995 ai rogiti del Notaio Andrea Venturini, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.09.1995 al Registro Generale n. 24903 e Registro Particolare n. 16259, a FAVORE della [REDACTED]
[REDACTED] e CONTRO il [REDACTED]
per il diritto di piena proprietà dell'u.i. di civile abitazione identificata con il sub. 516, da cui deriva il sub. 521;
 - ATTO PER CAUSA DI MORTE, in morte della [REDACTED]
avvenuta in data [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.08.1999 al Registro Generale n. 29928 e Registro Particolare n. 18228 CONTRO la [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/9 di beni da cui deriva la u.i. di civile abitazione di cui si tratta, oltre altri beni, a FAVORE [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/27 ciascuno di beni da cui deriva la suddetta u.i., oltre altri beni;
 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.01.2005 ai rogiti del Notaio Vincenzo Muzj, Repertorio n. 49710/8016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il



14.01.2005, presentazione n. 62, al Registro Generale n. 1771 e Registro Particolare n. 1330, a FAVORE dei [REDACTED] (come bene personale) e [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) e CONTRO la [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'u.i. di civile abitazione identificata con il sub. 516, da cui deriva il sub. 521;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.06.2006, Registro Generale n. 31705 e Registro Particolare n. 6530 a FAVORE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e CONTRO il [REDACTED]
[REDACTED] ed il [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'u.i. di civile abitazione posta al piano primo di cui si tratta per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà per il [REDACTED]
[REDACTED]; risulta debitore non datore di ipoteca la [REDACTED]
[REDACTED] e successiva PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO iscritta in data 04.08.2010, Registro Generale n. 28745 e Registro Particolare n. 4431;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO derivante da Atto Giudiziario del 05.05.2014, Repertorio n. 6561 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04.06.2014, presentazione n. 14, al Registro Generale n. 16575, Registro Particolare n. 12548, A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED], CONTRO il [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di cui si tratta, oltre altri



beni;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.08.2014, Registro Particolare n. 4069 A FAVORE [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare civile abitazione di cui si tratta;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO, derivante da Atto Giudiziario del 21.07.2014 (Repertorio n. 11079/2014), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 14.08.2014, al Registro Generale n. 25465, Registro Particolare n. 19076, A FAVORE [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrambi per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di cui si tratta;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 17.12.2014 Iscritta a Firenze il 19.02.2015 al R.P. 806 R.G. 5054 a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] e CONTRO i [REDACTED] [REDACTED] per la sua quota di proprietà del bene oltre che per altri beni.

5.2 Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.12.2009, Registro Generale n. 54313 e Registro Particolare n. 8722, derivante da Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Simone Calcinai dell'11.11.2009,

Repertorio n. 6047/5460 a garanzia di apertura di credito, relativamente al diritto di piena proprietà dell'u.i. di civile abitazione identificata ai tempi dell'atto con il sub. 502 da cui deriva l'attuale sub. 525, oltre altri beni, a FAVORE [REDACTED] e CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] e CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario relativamente ad altri beni; oltre successiva annotazione a iscrizione per restrizione dei beni;

- ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013 al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 CONTRO il Sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà, oltre altri beni, a FAVORE [REDACTED]
[REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per le quote indivise rispettivamente di 3/9, 2/9, 2/9 e 2/9 della suddetta u.i., oltre altri beni;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO derivante da Atto Giudiziario del 05.05.2014, Repertorio n. 6561 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04.06.2014, presentazione n. 14, al Registro Generale n. 16575, Registro Particolare n. 12548, A FAVORE della [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 dell'unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto di cui



si tratta, oltre altri beni;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 17.12.2014
Iscritta a Firenze il 19.02.2015 al R.P. 806 R.G. 5054 a FAVORE [REDACTED]
[REDACTED] e CONTRO [REDACTED] per la sua quota
di proprietà del bene oltre che per altri beni.

5.3 Bene p. secondo (sub. 526)

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.12.2009, Registro Generale n. 54313 e Registro Particolare n. 8722, derivante da Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Simone Calcinai dell'11.11.2009, Repertorio n. 6047/5460 a garanzia di apertura di credito, relativamente al diritto di piena proprietà dell'u.i. di civile abitazione identificata ai tempi dell'atto con il sub. 502 da cui deriva l'attuale sub. 526, oltre altri beni, a FAVORE [REDACTED] e CONTRO il [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, e CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario relativamente ad altri beni; oltre successiva annotazione a iscrizione per restrizione di beni;
- ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013 al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 CONTRO il [REDACTED]
per il diritto di proprietà, oltre altri beni, a FAVORE della [REDACTED]
[REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



- [redacted] e della [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] per il diritto di proprietà per le quote indivise
rispettivamente di 3/9, 2/9, 2/9 e 2/9 della suddetta u.i., oltre altri beni;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO derivante da Atto Giudiziario del
05.05.2014, Repertorio n. 6561 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –
Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data
04.06.2014, presentazione n. 14, al Registro Generale n. 16575, Registro
Particolare n. 12548, A FAVORE [redacted]
[redacted] CONTRO [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 dell'unità
immobiliare di civile abitazione posta al piano secondo di cui si tratta, oltre
altri beni;
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 17.12.2014
Iscritta a Firenze il 19.02.2015 al R.P. 806 R.G. 5054 a FAVORE d [redacted]
[redacted] e CONTRO i [redacted] per la sua quota
di proprietà del bene oltre che per altri beni.

5.4 Bene p. terreno (sub. 522)

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.12.2009,
Registro Generale n. 54313 e Registro Particolare n. 8722, derivante da Atto
Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Simone Calcinai dell'11.11.2009,
Repertorio n. 6047/5460 a garanzia di apertura di credito, relativamente al
diritto di piena proprietà dell'u.i. di civile abitazione identificata ai tempi
dell'atto con il sub. 510 da cui deriva l'attuale sub. 522, oltre altri beni, a
FAVORE d [redacted] e CONTRO [redacted]
[redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca, e CONTRO [redacted]



- [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario relativamente ad altri beni; oltre successiva annotazione a iscrizione per restrizione dei beni;
- ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013 al Registro Generale n. 3085 e Registro Particolare n. 2358 CONTRO il [REDACTED] per il diritto di proprietà, oltre altri beni, a FAVORE della [REDACTED] [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per le quote indivise rispettivamente di 3/9, 2/9, 2/9 e 2/9 della suddetta u.i., oltre altri beni;
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO derivante da Atto Giudiziario del 05.05.2014, Repertorio n. 6561 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04.06.2014, presentazione n. 14, al Registro Generale n. 16575, Registro Particolare n. 12548, A FAVORE della [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa di cui si tratta, oltre altri beni;
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 17.12.2014 Iscritta a Firenze il 19.02.2015 al R.P. 806 R.G. 5054 a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] e CONTRO il [REDACTED] [REDACTED] per la sua quota di proprietà del bene oltre che per altri beni.

5.5 Bene p. terreno (sub. 503)

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



- ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.01.2005 ai rogiti del Notaio Vincenzo Muzj, Repertorio n. 49710/8016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.01.2005, presentazione n. 62, al Registro Generale n. 1769 e Registro Particolare n. 1328, CONTRO il [REDACTED] (in regime di bene personale) ed a FAVORE de [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per il diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'area urbana di cui si tratta, oltre altri beni;
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 06.03.2006 ai rogiti del Notaio Gabriele Carresi, Repertorio n. 274441, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.03.2006, al Registro Generale n. 12004 e Registro Particolare n. 6448, CONTRO il [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) ed a FAVORE [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'area urbana di cui si tratta, oltre altri beni;
- IPOTECA VOLONTARIA del 06.03.2006 ai rogiti del Notaio Gabriele Carresi, Repertorio n. 274442/21911, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.03.2006, al Registro Generale n. 12005 e Registro Particolare n. 2682, CONTRO la [REDACTED] ed a FAVORE d [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'area urbana di cui si tratta, oltre altri beni;
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2013 al Registro Generale n. 3085 e Registro



Particolare n. 2358 CONTRO i [REDACTED]
per il diritto di proprietà la quota di 1/2 dell'area urbana di cui si tratta, a
FAVORE della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per le quote indivise
rispettivamente di 3/18, 2/18, 2/18 e 2/18 della suddetta area urbana. Le quote
indicate nella Trascrizione sono errate, si veda contenuto della Successione;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO derivante da Atto Giudiziario del
05.05.2014, Repertorio n. 6561 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –
Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data
04.06.2014, presentazione n. 14, al Registro Generale n. 16575, Registro
Particolare n. 12548, A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 dell'area
urbana di cui si tratta, oltre altri beni. Si precisa che la quota indicata nell'Atto
di Pignoramento è errata essendo di proprietà del [REDACTED] solo la
quota di 2/18 e non 2/9 come erroneamente indicato.

6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

Nel presente paragrafo verrà trattata la regolarità edilizia ed urbanistica dei
beni oggetto di pignoramento sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui
al sopralluogo e degli accertamenti svolti dal sottoscritto C.T.U. presso gli Uffici del
Comune di Montespertoli e dell'Agenzia delle Entrate.

§

Per i beni pignorati sono stati rinvenuti i seguenti Atti Edilizi elencati di
seguito:

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



- Permesso di Costruzione n. 37 rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 25.05.1971 per la costruzione di *“un fabbricato di n. 4 quartieri per civile abitazione in via Romita”*; a seguito della domanda presentata in data 28.02.1970 [REDACTED]
- Permesso di Abitabilità o Uso rilasciato [REDACTED] dal Comune di Montespertoli in data 30.04.1983 per *“l’edificio di nuova costruzione adibito all’uso di civile abitazione”* di cui al Permesso di Costruzione di cui sopra;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 858 rilasciata dal Comune di Montespertoli in data 16.12.1996, in seguito alla Domanda presentata da [REDACTED] registrata in data 31.05.1986 al Protocollo Generale n. 6288, per *“Variante sostanziale alla L.E. n. 37/71, consistente in modifica della sagoma del fabbricato oltre a modifiche interne ed esterne con aumento delle unità immobiliari, poste in via Romita, 294 loc. San Quirico”*;
- D.I.A. 2311 del 1995 presentata dalla [REDACTED] in data 20.11.1995 per *“trasformazioni interne, con formazione di scala interna per l’accesso alla camera del piano soprastante – apertura di finestre su spazi interni e formazione di scalini per l’accesso al giardino”*; si specifica che la suddetta pratica è riferita all’u.i. identificata catastalmente all’epoca della presentazione della pratica al Foglio 81, Particella 68 e Sub. 4, da cui parte deriva il sub. 516 e da cui a sua volta deriva l’attuale sub. 521 (p. primo);
- Concessione Edilizia n. 97/32 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 12.04.1997, per l’esecuzione di *“lavori di frazionamento di unità immobiliare”* a seguito della Domanda presentata in data 04.02.1997 dal [REDACTED] [REDACTED] prot. 1962; trattasi del frazionamento *“della grande abitazione al piano primo [u.i. non oggetto di pignoramento] in due abitazioni; l’abitazione sul prospetto posteriore accorperà inoltre un vano della sovrastante abitazione al piano secondo [u.i. non oggetto di pignoramento] ed un vano cantina*



sottostante, precedentemente appartenente al garage del piano terra”;

- Concessione Edilizia 98/134 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 17.08.1998, per l'esecuzione di *“lavori in variante alla C.E. 97/32”*, a seguito della Domanda presentata in data 28.04.1998 dal [REDACTED] prot. 9628;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 55/1999 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 26.02.2003 per sanare *“le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rilevato allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria ... rilasciata in data 16.12.1996, n. 858: modifiche ai tramezzi interni dell'abitazione, con conseguente distribuzione degli ambienti interni della stessa e modifica al prospetto laterale destro consistente nell'apertura di una piccola finestra”*; nella Relazione Tecnica allegata alla Richiesta si legge che *“lo spostamento del muro divisorio interno con l'adiacente proprietà è stato regolarmente realizzato a seguito di deposito di Denuncia di Inizio Attività prot. 19562 del 01.12.1955 effettuato dalla [REDACTED]”,* di cui ai punti precedenti; si specifica che la suddetta pratica è riferita all'u.i. identificata catastalmente all'epoca della presentazione della pratica al Foglio 81, Particella 68 e Sub. 5, da cui parte deriva il sub. 517 e da cui a sua volta deriva l'attuale sub. 521 (p. primo);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255/2004 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 04.01.2005 *“per opere eseguite in difformità alla C.E. 32/97 e successiva variante in C.O. 134/98 per i lavori eseguiti sull'immobile posto in via Romita 296”*;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 349/2010 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 25.01.2011 per *“frazionamento e fusione immobiliare”*; nella relazione tecnica si legge che l'accertamento di conformità veniva richiesto per *“opere in assenza di titolo abilitativo [eseguite nel 2006]*



all'interno ed all'esterno di u.i. destinata a civile abitazione, cantina e C.T.”;

- SCIA n. 309/2013 presentata [redacted] in data 09.07.2013 per “scorporo di vano da unità immobiliare e sua fusione ad altra unità immobiliare abitativa”, oltre opere interne relative; si specifica che la suddetta pratica è riferita allo scorporamento di un vano (oggi sub. 526) dall'u.i. identificata catastalmente all'epoca della presentazione della pratica al Foglio 81, Particella 68 e Sub. 502, da cui deriva l'attuale sub. 525 (di proprietà dei [redacted] e sua successiva fusione all'u.i. identificata catastalmente sia all'epoca della presentazione della pratica che attualmente al Foglio 81, Particella 68 e Sub. 524 (di proprietà della [redacted];
- SCIA n. 98/2014 presentata dalla [redacted] in data 26.07.2013 per Variante in Corso d'Opera alla SCIA n. 309/2013 del 09.07.2013 di cui al punto precedente, e più in particolare “*per alcune piccole modifiche eseguite durante l'esecuzione dei lavori, modifiche esclusivamente di tipo interno*” all'attuale sub. 526.

6.1. U.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

Per quanto riguarda l'u.i. di civile abitazione posta al piano primo e contraddistinta dal sub. 521 è stata riscontrata la realizzazione di una piccola finestra nel locale lavanderia, con affaccio sulla via Romita, in difformità rispetto a quanto legittimato. Inoltre non risulta essere stato richiesto e/o rilasciato alcun Certificato di Abitabilità a seguito dei lavori edili che di fatto ne hanno mutato la consistenza pur essendoci il parere favorevole dell'ASL.

Si conclude che **l'u.i. non è conforme urbanisticamente.**



§

La finestra nel locale lavanderia non risulta rappresentata neanche nella **planimetria catastale dell'u.i. ma si ritiene che la stessa sia conforme** ai sensi della Circolare dell'ex Agenzia del Territorio n. 2/2010.

§

Per sanare le lievi difformità riscontrate il sottoscritto C.T.U. ritiene che debba essere inoltrata al Comune di Montespertoli richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria e che debba essere richiesta l'Abitabilità.

Il costo complessivo di tali adempimenti, compresi quelli tecnici, può essere stimati in € 3.000,00.

6.2. Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

Al piano sottotetto sono state riscontrate delle lievi modifiche tra quanto in essere e quanto approvato dal Comune di Montespertoli, consistenti nella realizzazione di murature in mattoni pieni che seguono l'andamento delle travi di copertura e che quindi hanno una funzione strettamente strutturale, e nella realizzazione di un piccolo abbaino. Si ritiene certamente che tali opere siano state realizzate all'epoca della costruzione del fabbricato e che non siano state rappresentate per puro errore materiale; le stesse rientrano tra le opere che non richiedono alcun provvedimento in sanatoria perché trattasi di modifiche eseguite in corso di edificazione non costituenti difformità ai sensi della L. 47/85 eseguite in data anteriore al 30.01.1977 e per le quali è stato rilasciato Certificato di Abitabilità.

Si conclude pertanto che il bene è conforme urbanisticamente.

§

Le stesse modifiche ad eccezione dell'abbaino, risultano rappresentate in modo errato nella **planimetria catastale del bene ma si ritiene che la stessa sia conforme** ai sensi della Circolare dell'ex Agenzia del Territorio n. 2/2010.



6.3. Bene p. secondo (sub. 526)

La planimetria catastale del bene è conforme allo stato legittimo risultante dagli atti edilizi depositati in Comune.

6.4. Bene p. terreno (sub. 522)

Per quanto riguarda la u.i. a destinazione autorimessa sono state riscontrate due difformità tra quanto rilevato e quanto autorizzato: trasformazione di un piccolo ripostiglio in servizio igienico e mancata realizzazione di due delle murature di divisione tra la suddetta u.i. e quella adiacente.

Si conclude che il bene non è conforme urbanisticamente.

§

Nella planimetria catastale è rappresentato il ripostiglio anziché il servizio igienico e trattandosi di diversa destinazione d'uso, **la planimetria catastale del bene non è conforme.**

§

Per sanare le difformità riscontrate si ritiene che debbano essere ricostruite le murature di divisione tra la u.i. di cui si tratta e quella adiacente e che, per la realizzazione del piccolo servizio igienico al posto del ripostiglio, debba essere inoltrata al Comune di Montespertoli richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria e debba essere ripresentata la planimetria catastale del bene; i costi di tali adempimenti, compresi quelli tecnici, possono essere stimati in € 3.500,00.

6.5. Bene p. terreno (sub. 503)

Il bene è conforme urbanisticamente.

§

La rappresentazione del bene nell'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi rilevato.



7. Divisione in lotti

Date le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene che possa essere effettuata una divisione in 5 distinti Lotti elencati di seguito:

- Lotto 1: unità immobiliare di civile abitazione censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 521, ubicata al piano primo di un fabbricato residenziale con ingresso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune;
- Lotto 2: proprietà della quota indivisa di 2/9 di una unità immobiliare di civile abitazione censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 525, ubicata ai piani secondo e terzo sottotetto del medesimo fabbricato residenziale del Lotto 1, con ingresso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune;
- Lotto 3: proprietà della quota indivisa di 2/9 di una porzione [censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 526, ubicata al piano secondo del medesimo fabbricato residenziale] di altra unità immobiliare di civile abitazione di diversa proprietà accessibile solo dal n.c. 17 della via Pietro Annigoni, censita al N.-C.E.U. al Foglio 81, Particella 68, Sub. 524 di proprietà della Sig.ra [redacted];
- Lotto 4: proprietà della quota indivisa di 2/9 di una unità immobiliare a destinazione autorimessa oltre resede tenuto a giardino censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 522, posta al piano terreno del fabbricato con ingresso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune;
- Lotto 5: proprietà della quota indivisa di 2/18 di un'area urbana censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 503, costituita da resede sterrato con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.



8. Valore dei beni

8.1 Valore di mercato dei beni

Per la stima del valore di mercato dei beni di cui si tratta il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni simili, detti comparabili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ad ognuno dei beni il sottoscritto C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari del luogo, le indicazioni generali fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione dei beni, dei servizi della zona, della loro consistenza rapportata alla zona ove risultano inseriti e del loro stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle loro caratteristiche (luminosità, destinazione ed affacci), così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

8.1.1 Lotto 1: u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 2.000,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni



singolo locale dell'u.i. a civile abitazione:

Civile abitazione P1 F. 81 P. 68 Sub. 521	Sup. netta (mq)
Piano Primo	
Ingresso / Disimpegno	9,96
Cucina / Soggiorno	21,23
Ripostiglio	1,52
Camera singola	9,40
Servizio igienico	6,35
Camera matrimoniale	15,13
Locale lavanderia	2,58
Balcone	5,22
Totale	71,39

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- locali abitabili 1,00
- balcone 0,30

§

Considerando le spese necessarie alla regolarizzazione edilizio urbanistica del bene, stimate dallo scrivente nel precedente paragrafo 6.1 in circa € 3.000,00, si ritiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 libero sia pari ad € **154.900,00** (arrotondati).

Data la tipologia del bene, trattandosi di bene occupato si ritiene di operare una decurtazione del 10% e quindi si ottiene che il prezzo di mercato del Lotto 1 occupato sia pari ad € **139.500,00** (arrotondati).

8.1.2 Lotto 2: Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.850,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni



singolo locale dell'u.i. a civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto:

Civile abitazione P 2 – 3 F. 81 P. 68 Sub. 525	Sup. netta (mq)
Piano Secondo	
Ingresso	8,38
Soggiorno / Cucina	45,30
Ripostiglio cucina	1,48
Disimpegno	9,02
Camera	13,84
Servizio igienico principale	6,00
Servizio igienico secondario	2,86
Ripostiglio ex C.T.	2,14
Balcone	5,30
Piano Terzo Sottotetto	
Soffitta (h > 1,50 m)	20,40
Soffitta (h < 1,50 m)	111,14
Totale	225,86

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- locali abitabili..... 1,00
- balcone 0,30
- soffitta (h > 1,50 m) 0,10
- soffitta (h < 1,50 m) 0,00

§

Si ottiene che il più probabile valore di mercato del Sub. 525 sia pari ad € **194.400,00** (arrotondati).

Data la tipologia del bene, trattandosi di bene occupato si ritiene di operare una decurtazione del 10%.

Quindi il prezzo di mercato del Lotto 2 occupato, consistente nella quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare di civile abitazione, oggi occupata dalla madre degli Esecutati che ne risulta anche Comproprietaria, è pari ad € **38.900,00** (arrotondati).

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



8.1.3 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 2.000,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta, calcolata sulla base delle Pratiche Edilizie riferite al bene di cui si tratta, poiché come già specificato lo scrivente non ha potuto accedere al bene:

Civile abitazione P 2 F. 81 P. 68 Sub. 526	Sup. netta (mq)
Piano Secondo	
Disimpegno	1,76
Vano	15,30
Servizio igienico	2,84
Soggiorno	20,04
Totale	39,94

§

Si ottiene che il più probabile valore di mercato del Sub. 526 sia pari ad € 45.360,00.

Data la tipologia del bene, trattandosi di bene occupato si ritiene di operare una decurtazione del 10%.

Quindi il prezzo di mercato del Lotto 3 occupato, consistente nella quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare di civile abitazione, oggi occupata in forza dei contratti preliminari di Compravendita di cui si è detto nel paragrafo 3.3, è pari ad € 9.000,00 (arrotondati).

8.1.4 Lotto 4: Bene p. terreno (sub. 522)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 900,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni



singolo locale dell'u.i.:

Autorimessa F. 81 P. 68 Sub. 522	Sup. netta (mq)
Garage	83,10
Servizio igienico	2,14
Cantina 1	20,95
Cantina 2	20,75
Cantina 3	20,40
Resede tenuto a giardino	230,00
Totale	377,34

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- garage 1,00
- cantina 0,50
- resede tenuto a giardino (sino alla consistenza dell'u.i.) 0,10
- resede tenuto a giardino (oltre la consistenza dell'u.i.) 0,02

§

Considerando le spese necessarie alla regolarizzazione edilizio urbanistica stimate dallo scrivente nel precedente paragrafo 6.4 in € 3.500,00, si ritiene che il più probabile valore di mercato del Sub. 522 libero sia pari ad € **123.300,00** (arrotondati).

Quindi il prezzo di mercato del Lotto 4 libero, consistente nella quota indivisa di 2/9 di unità immobiliare a destinazione autorimessa, è pari ad € **27.400,00** (arrotondati).

8.1.5 Lotto 5: Bene p. terreno (sub. 503)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 300,00.

La superficie netta del Sub. 503 è quella riportata di seguito:

Via XX Settembre n. 46 -- 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



Area urbana F. 81 P. 68 Sub. 503	Sup. netta (mq)
Resede sterrato	63,00
Totale	63,00

Si ritiene che il più probabile valore di mercato del Sub. 503 libero sia pari ad € **18.900,00**.

Quindi il prezzo di mercato del Lotto 5 libero, consistente nella quota indivisa di 2/18 di area urbana, è pari ad € **2.100,00**.

8.2 Prezzo a base d'asta

Il sottoscritto C.T.U. ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato. Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

8.2.1 Lotto 1: u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per il Lotto 1 occupato di € **125.500,00 (arrotondati)**.

8.2.2 Lotto 2: Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per il Lotto 2 occupato di € **35.000,00 (arrotondati)**.

8.2.3 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526)



La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per il Lotto 3 occupato di € **8.160,00** (arrotondati).

8.2.4 Lotto 4: Bene p. terreno (sub. 522)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per il Lotto 4 libero di € **24.700,00** (arrotondati).

8.2.5 Lotto 5: Bene p. terreno (503)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per il Lotto 5 libero di € **1.890,00**.

9. Pignoramento di quota

9.1 Lotto 1: u.i. di civile abitazione p. primo (sub. 521)

Risulta pignorato il diritto di proprietà delle quote indivise di 1/2 dell'unità immobiliare di civile abitazione, rispettivamente 1/2 del Sig. [REDACTED] ed 1/2 del Sig. [REDACTED], ognuna per un **valore di mercato** pari ad € **69.700,00** (arrotondati).

§

Il **prezzo a base d'asta** del diritto di proprietà delle quote indivise di 1/2 dell'unità immobiliare di civile abitazione, rispettivamente 1/2 del Sig. [REDACTED] ed 1/2 del Sig. [REDACTED], è per ognuna pari a € **62.750,00** (arrotondati).

9.2 Lotto 2: Bene p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

Risulta pignorato il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9 dell'unità



immobiliare di civile abitazione ai piani secondo e terzo sottotetto, per un **valore di mercato** pari ad € **38.900,00 (arrotondati)**.

§

Il **prezzo a base d'asta** del diritto di proprietà della quota di 2/9 dell'unità immobiliare di civile abitazione ai piani secondo e terzo sottotetto è pari ad € **35.000,00 (arrotondati)**.

9.3 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526)

Risulta pignorato il diritto di proprietà della quota di 2/9 della porzione di unità immobiliare di civile abitazione al piano secondo, per un **valore di mercato** pari ad € **9.000,00 (arrotondati)**.

§

Il **prezzo a base d'asta** del diritto di proprietà della quota di 2/9 della porzione di unità immobiliare di civile abitazione al piano secondo è pari ad € **8.160,00 (arrotondati)**.

9.4 Lotto 4: Bene p. terreno (sub. 522)

Risulta pignorato il diritto di proprietà della quota di 2/9 dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa, per un **valore di mercato** pari ad € **27.400,00 (arrotondati)**.

§

Il **prezzo a base d'asta** del diritto di proprietà della quota di 2/9 dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa è pari ad € **24.700,00 (arrotondati)**.

9.5 Lotto 5: Bene p. terreno (sub. 503)

Risulta pignorato il diritto di proprietà della quota di 2/18 dell'area urbana, per un **valore di mercato** pari ad € **2.100,00**.

§



Il **prezzo a base d'asta** del diritto di proprietà della quota di 2/18 dell'area urbana è pari ad € 1.890,00.

10. Regime impositivo della vendita

Per quanto riguarda i **Lotti 1, 2 e 3**: la vendita dell'unità ad uso abitativo è operazione soggetta ad IVA in regime naturale di esenzione, con imposta di registro applicata in misura proporzionale ed imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. La vendita del box auto è operazione soggetta ad IVA in regime naturale di esenzione (salvo opzione per l'imponibilità, e in tal caso con reverse – charge se acquirente soggetto IVA) con imposta di registro applicata in misura fissa ed imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale rispettivamente in ragione del 3% ed 1%. Tuttavia, nel caso in cui il box auto sia adibito a pertinenza dell'abitazione le imposte verranno applicate su entrambe le unità con le modalità segnalate per l'unità immobiliare ad uso abitativo.

§

Per quanto riguarda i **Lotti 4 e 5**: la vendita è operazione soggetta ad IVA in regime naturale di esenzione (salvo opzione per l'imponibilità, e in tal caso con reverse – charge se acquirente soggetto IVA) con imposta di registro applicata in misura fissa ed imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale rispettivamente in ragione del 3% ed 1%.

Infine nel caso in cui l'acquirente dichiara di voler trasferire il bene entro due anni è possibile applicare il D.L. 18/2016.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione in una copia cartacea ed una su pct rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 16 maggio 2016

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it

