TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare nei confronti di: Sig.ri

Promossa da:

N° R.G.E: 44 del 2017

Giudice Esecutore: dott.ssa Laura d'Amelio

Relazione tecnico estimativa del Consulente tecnico d'ufficio

Originale

Il CTU

Arch. Rosalba Feltrograssi

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Esecuzione immobiliare
nei confronti di :

n. 44/2017

Relazione del CTU

- **Estremi del procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico dei sig.ri

Promossa da
Procedimento n. 44/2017

Nell'udienza del 8 marzo 2017, il giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito :

Pone all'esperto il seguente **quesito:**
"Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confoni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza 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

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto…..);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo statodella causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
   - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
   - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
   - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
   - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
   - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ……..);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Premesse ed accertamenti

Il CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare agli esecutati la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, spedite agli indirizzi risultanti agli atti, e regolarmente ricevute. Successivamente il CTU ha provveduto ad effettuare il sopralluogo di rito avvalendosi della forza pubblica per l'accesso al bene unitamente al custode nominato dall'Isveg ed inoltre si è recato presso la pubblica amministrazione al fine di compiere le verifiche della conformità amministrativa degli immobili, nonché per le verifiche ipocatastali.

Risposte al quesito:

Quesito 1)

Identificazione dei beni

lotto 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da porzione fabbricato residenziale a pianta regolare, libero su 4 lati, e sito nel Comune di Castelfiorentino con accesso sia da via Elio Chianesi, 39 ed in particolare da ufficio, che si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile trattato risulta composto da un grande vano, oltre servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e resede, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Castelfiorentino nel Foglio 59, p.lla 377, sub. 501.
Dalla pubblica via è possibile accedere direttamente al bene trattato.
Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Individuazione catastale

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

lotto 2

L'ufficio risulta distinto al N.C.E.U. di Castelfiorentino nel Foglio 59, p.lla 377, sub. 501, ed è censito in categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita euro 1.400,89.

La planimetria catastale dell'immobile identificato come sopra risulta corrispondere allo stato di fatto.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal CTU, gli estremi catastali relativi ai beni trattati, indicati nella trascrizione del pignoramento risultano corrispondere ai beni immobili esaminati.

Quesito 2)

Estremi atto di pignoramento

Trascrizione n. reg. gen. 893, n. reg. part. 610 del 6 febbraio 2017, verbale di pignoramento immobili delll'ufficiale giudiziario corte d'appello di Firenze in data 31 dicembre 2016 rep. 16408/2016, in favore della banca c.f. , contro i sig.ri. sig.ri

come di seguito generalizzati.

La presente formalità risulta colpire l'intera quota della piena proprietà del bene immobile individuato ai lotti da 1 a 7.

Quesito 3)

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Estremi atto di provenienza

Premesso che:

- l'immobile in Castelfiorentino fg.69 part.377/500 è stato soppresso ed ha originato la part.377/501,

Tutto ciò premesso si rileva quanto segue:

* Ai suddetti sigg. gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

A) Certaldo fg.62 part.157/504-157/507, al sig. per 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà,

per successione in morte di Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale e deceduto il 16/05/2006, den.n.13 vol.975 del 15/05/2007 Ufficio del Registro di Empoli, devoluta per legge, trascritta il 09/07/2007 ai nn.6824/4023.

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8570/6191, atto di accettazione tacita d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte di da parte degli eredi.

* Al sig. la quota di sua pertinenza relativa agli immobili suddetti, già part.157/2, era così pervenuta:

- in parte (per 2/9) per successione in morte di Ripatransone (AP) 06/07/1927 codice fiscale deceduto il 14/10/2000, den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2842.

N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

- ed in parte (per 4/9 piena proprietà + 3/9 nuda proprietà) giusto atto di vendita del

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

18/10/2005 rep.n.22350/7756 in notar trascritto il 26/10/2005 ai nn.9232/5770, da potere di Ripatransone (AP) 08/02/1931 codice fiscale per 3/9 nuda proprietà, Ripatransone (AP) 05/02/1957 codice fiscale per 2/9 e Ripatransone (AP) 23/11/1954 codice fiscale

* Al sig. l'immobile suddetto era pervenuto giusto atto di vendita del 18/01/1964 in notar trascritto il 06/02/1964 al n.413, da potere di

* Ai suddetti sigg. , le quote di loro pertinenza relative all'immobile predetto erano pervenute per successione in morte di trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642, così come sopra descritta.

B) Certaldo fg.62 part.297 (ex 176 a sua volta ex 31), al sig. in regime di comunione legale dei beni, per 1/2 in piena proprietà giusto atto di vendita del 22/01/1998 rep.n.45907 in notar trascritto il 02/02/1998 ai nn.511/409, da potere di Ripatransone (AP) 02/02/1948 codice fiscale e Certaldo (FI) 13/10/1949 codice fiscale

N.B.:Con Il detto atto acquistavano i coniugi sigg.ri nato a Tavernelle Val di Pesa (FI) il 12/04/1916 codice fiscale e nata a Certaldo (FI) il 03/01/1924 codice fiscale in regime di comunione legale fra loro per 1/2 ciascuno di usufrutto ed i coniugi (esecutato) e nata a Firenze il 06/06/1960 codice fiscale in regime di comunione legale fra loro per 1/2 ciascuno della nuda proprietà

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

N.B.: - l'usufruttuaria sig.ra nata a Certaldo il 03/01/1924 è
deceduta il 20/04/2003.
- l'usufruttuario sig. nato a Tavernelle Val di Pesa (FI) il 12/04/1916 è
deceduto il 31/12/2010.
* Ai sigg. l'immobile in oggetto era pervenuto giusto
atto di vendita del 28/02/1980 rep.n.28420/11229 in notar trascritto il 14/03/1980 ai nn.1449/1111, da potere di Ripatransone (AP) 18/04/1901.
C) Certaldo fg.56 part.182-183, fg.62 part.35-120 ex 72-273 (ex 257 ex 229 ex 32) – 300 (ex 136 ex 34) – 295 (ex 231 ex 68) – 296 (ex 231 ex 68), al sig.(
- in parte (fg.56 part.182-183, fg.62 part.229-231-35-34 per 2/9 e fg.62 part.136 per 2/18) per successione in morte di , Ripatransone (AP) 06/07/1927 codice fiscale deceduto il 14/10/2000, den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642.
N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di
- in parte (fg.56 part.182-183, fg.62 part.120-231-257-34-35 per 2/36 e fg.62 part.136 per 1/36) per successione in morte di Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale deceduto il 16/05/2006, den.n.13 vol.975 del 15/05/2007 Ufficio del Registro di Empoli, devoluta per legge, trascritta il 09/07/2007 ai nn.6824/4023, e successiva ad integrazione den.n.1329 vol.9990/10 del 02/12/2010 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI), trascritta il 29/11/2011 ai nn.8595/5880.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8570/6191, atto di accettazione tacita d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte di da parte degli eredi.

- ed in parte (per le restanti quote di fg.56 part.182-183, fg.62 part.273-35-231-120 e fg.62 part.136) per atto di divisione del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar trascritto il 27/12/2013 ai nn.8572/6193, da comproprietà con

Castelfiorentino (FI) 24/02/1983 codice fiscale

Empoli (FI) 02/08/1979 codice fiscale

Ripatransone (AP) 08/02/1931 codice fiscale

* Ai suddetti sigg. le quote di loro pertinenza relative agli immobili predetti, erano così pervenute:

- in parte (alla sig. fg.56 part.182-183, fg.62 part.229-231-35-34 per 3/9 e fg.62 part.136 per 3/18) per successione in morte d Ripatransone (AP) 06/07/1927 codice fiscale e deceduto il 14/10/2000, den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642.

N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

- in parte (alla sig. fg.56 part.182-183, fg.62 part.120-231-257-34-35 per 4/36) per successione in morte di Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale e deceduto il 16/05/2006, den.n.13 vol.975 del 15/05/2007 Ufficio del Registro di Empoli, devoluta per legge, trascritta il 09/07/2007 ai nn.6824/4023.

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8570/6191, atto di accettazione tacita

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte di da parte degli eredi.

- ed in parte (alle sigg. per 5/72 ciascuno, fg.56 part.182-183, fg.62 part.136-34-35-120-231-257) per successione in morte di Ripatransone (AP) 23/11/1954 codice fiscale e deceduto il 01/02/2010, den.n.112 vol.9990/11 dell'01/02/2011 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 27/06/2011 ai nn.4672/3149, e successiva rettifica den.n.1519 vol.9990/13 del 18/10/2013 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI) e trascritta il 19/11/2013 ai nn.7473/5413, che riguarda il foglio di mappa e la quota di possesso di alcuni immobili (fg.56 part.182-183, fg.62 part.34-35-120-231-257 per 5/36 ciascuno anzichè 5/72).

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8571/6192, atto di accettazione tacita d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte di da parte degli eredi.

* Al suddetto sig. e quote di sua pertinenza relative agli immobili in oggetto erano pervenute per successione in morte di trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642, come già sopra descritta.

* Al sig le quote di sua pertinenza relative agli immobili suddetti, erano così pervenute:

- in parte (fg.56 part.183-182 e fg.62 part.35) giusto atto di vendita del 18/01/1964 in notar trascritto il 06/02/1964 al n.413, da potere di

- in parte (fg.62 part.34) giusto atto di vendita del 08/01/1968 rep.n.20135/2272 in notar trascritto il 30/01/1968 al n.402, da potere di

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

- in parte (fg.62 part.136, per 1/2) giusto atto di vendita del 01/03/1990 rep.n.18374 in notar trascritto il 28/03/1990 ai nn.1969/1467, da potere di Ripatransone (AP) 17/01/1938 codice fiscale Ripatransone (AP) 03/12/1936 codice fiscale per 3/8 ciascuno, Petritoli (AP) 26/02/1945 codice fiscale Ripatransone (AP) 21/02/1940 codice fiscale per 1/8 ciascuno.

- ed in parte (fg.62 part.68) per scrittura privata in autentica di atto di vendita del 22/09/1990 rep.n.10238/2475, trascritta il 29/09/1990 ai nn.6147/4195, da potere di Ripatransone 23/12/1926 codice fiscale e Cossignano 22/02/1928 codice fiscale

Si segnala:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar trascritto il 27/12/2013 ai nn.8573/6194, a favore Ripatransone (AP) 05/02/1957 codice fiscale e contro Castelfiorentino (FI) 24/02/1983 codice fiscale e Empoli (FI) 02/08/1979 codice fiscale

con il quale le parti hanno stabilito quanto segue, da valere per se' e per i propri successori e aventi causa:

- le particelle 256 e 276 del foglio di mappa 62, ricomprese nel primo lotto della trascrivenda divisione, e quindi oggetto di assegnazione alle signore , resteranno gravate dal diritto di passo con mezzi agricoli sul lato est a margine della proprietà a favore del lotto assegnato al signor

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar , trascritto il 27/12/2013 ai nn.8574/6195, a favore Ripatransone (AP) 05/02/1957 codice fiscale e contro Ripatransone (AP) 08/02/1931 codice fiscale GLN LSE 31B48 , con il quale le parti hanno stabilito quanto segue, da valere per sè e per i propri successori e aventi causa: - a favore del lotto 2 della trascrivenda divisione, assegnato al signor resta costituito diritto di passo con mezzi agricoli a carico delle particelle 277,278 e 275 del foglio 62 ricomprese nel terzo lotto assegnato alla signora

D) Certaldo fg.62 part.232/1-232/2-232/3 + diritti su part.232/4 (NCEU), fg.62 part.232 (ex 68) (NCT) comprendente la part.298 (ex 176), al sig , in regime di separazione dei beni per 1/2,

- in parte (part.176 per 1/2 nuda proprietà) giusto atto di vendita del 22/01/1998 rep.n.45907 in notar trascritto il 02/02/1998 ai nn.511/409, da potere di Ripatransone (AP) 02/02/1948 codice fiscale e Certaldo (FI) 13/10/1949 codice fiscale

N.B.:Con Il detto atto acquistavano i coniugi sigg.r nato a Tavernelle Val di Pesa (FI) il 12/04/1916 codice fiscale e nata a Certaldo (FI) il 03/01/1924 codice fiscale in regime di comunione legale fra loro per 1/2 ciascuno di usufrutto ed i coniugi (esecutato) e nata a Firenze il 06/06/1960 codice fiscale n regime di comunione legale fra loro per 1/2 ciascuno della nuda proprietà

N.B.: - l'usufruttuaria sig.ra nata a Certaldo il 03/01/1924 è

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

deceduta il 20/04/2003.

- l'usufruttuario sig. nato a Tavernelle Val di Pesa (FI) il 12/04/1916 è deceduto il 31/12/2010.

* Ai sigg.(l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 28/02/1980 rep.n.28420/11229 in notar trascritto il 14/03/1980 ai nn.1449/1111, da potere di (Ripatransone (AP) 18/04/1901.

- in parte (fg.62 part.232/1-232/2-232/3, per 2/9) per successione in morte di Ripatransone (AP) 06/07/1927 codice fiscale e deceduto il 14/10/2000, den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642.

N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

- ed in parte (fg.62 part.232/1-232/2-232/3, per 5/18 e diritti su part.232/4) giusto atto di vendita del 29/04/2005 rep.n.21677/7428 in notar trascritto il 19/05/2005 ai nn.4496/2815, da potere di Ripatransone (AP) 08/02/1931 codice fiscale per 6/18, Ripatransone (AP) 23/11/1954 codice fiscale per 4/18 e Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale per 4/18

N.B.:con il detto atto acquistavano i coniugi in regime di separazione dei beni sigg.ri per la quota di 5/18 e per la quota di 9/18

* Ai suddetti sigg.ri le quote di loro pertinenza relative agli immobili predetti, era pervenuta per successione in morte di Ripatransone (AP) 06/07/1927 codice fiscale

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610fe8b4293277ca431b16ae74

e deceduto il 14/10/2000, den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro
di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642.
N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione
d'eredità in morte di
* Al sig gli immobili suddetti, erano pervenuti per scrittura privata
in autentica di atto di vendita del 22/09/1990 rep.n.10238/2475, trascritta il
29/09/1990 ai nn.6147/4195, da potere di Ripatransone 23/12/1926
codice fiscale e Cossignano 22/02/1928
codice fiscale
E) **Certaldo fg.62 part.157/505-157/506,** alle sigg
per 1/2 ciascuno, quali beni personali
per successione in morte di Ripatransone (AP) 23/11/1954 codice
fiscale e deceduto il 01/02/2010, den.n.112 vol.9990/11
dell'01/02/2011 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI), devoluta per legge,
trascritta il 27/06/2011 ai nn.4672/3149, e successiva rettifica den.n.1519
vol.9990/13 del 18/10/2013 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI) e trascritta il
19/11/2013 ai nn.7473/5413, che riguarda il foglio di mappa e la quota di possesso di
alcuni immobili.
N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8571/6192, atto di accettazione tacita
d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte
di la parte degli eredi.
* Al suddetto sig. gli immobili in oggetto, derivati dalla part.157/2,
erano così pervenuti:
- in parte (per 2/9) per successione in morte di Ripatransone (AP)
06/07/1927 codice fiscale e deceduto il 14/10/2000,

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642.

N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

- ed in parte (per 7/9) giusto atto di vendita del 18/10/2005 rep.n.22350/7756 in notar trascritto il 26/10/2005 ai nn.9231/5769, da potere di

Ripatransone (AP) 08/02/1931 codice fiscale per 3/9,

Ripatransone (AP) 05/02/1957 codice fiscale

per 2/9 ‹ Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale

per 2/9.

* Ai sigg. le quote di loro pertinenza relative all'immobile in oggetto, erano pervenute per successione in morte di trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642, come già sopra descritta.

* Al sig.‹ la quota di sua pertinenza relativa all' immobile suddetto, era pervenuta giusto atto di vendita del 18/01/1964 in notar trascritto il 06/02/1964 al n.413, da potere di

F) Certaldo fg.62 part.294 (su terreno fg.62 part.294 ex 261 ex 257 ex 229 ex 32), fg.62 part.254 (ex 124) – 256 (ex 124) – 258 (ex 229 ex 32) – part.276 (ex 259 ex 229 ex 32) – 274 (ex 257 ex 229 ex 32),

alle sigg. per 1/2 ciascuno, quali beni personali

- in parte (part.254-256-258-259 per 10/48 piena proprietà + 5/48 nuda proprietà ciascuno) per successione in morte di Ripatransone (AP) 23/11/1954 codice fiscale ‹ e deceduto il 01/02/2010.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

den.n.112 vol.9990/11 dell'01/02/2011 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 27/06/2011 ai nn.4672/3149, e successiva rettifica den.n.1519 vol.9990/13 del 18/10/2013 Ufficio del Registro DPFI UT Empoli (FI) e trascritta il 19/11/2013 ai nn.7473/5413, che riguarda il foglio di mappa e la quota di possesso di alcuni immobili.

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8571/6192, atto di accettazione tacita d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte di da parte degli eredi.

- ed in parte (per le restanti quote delle part.254-256-258-276274-294) per atto di divisione del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar trascritto il 27/12/2013 ai nn.8572/6193, da comproprietà cor Ripatransone (AP) 08/02/1931 codice fiscale e Ripatransone (AP) 05/02/1957 codice fiscale

* Al suddetto sig. le quote di sua pertinenza relative agli immobili in oggetto, erano così pervenute:

- in parte (part.124 per 2/9) per successione in morte di Ripatransone (AP) 06/07/1927 codice fiscale e deceduto il 14/10/2000, den.n.3 vol.846 del 11/04/2001 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642.

N.B.: alla data del 10/02/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

- in parte (part.254-256-258-259 per 3/18 nuda proprietà e 1/9 piena proprietà) giusto atto di vendita del 18/10/2005 rep.n.22350/7756 in notar trascritto il 26/10/2005 ai nn.9233/5771, da potere di Ripatransone (AP) 08/02/1931 e , Ripatransone (AP) 05/02/1957.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

- ed in parte (part.254-256-258-259 per 1/24 nuda proprietà e 1/12 piena proprietà) per successione in morte di Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale e deceduto il 16/05/2006, den.n.13 vol.975 del 15/05/2007 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 09/07/2007 ai nn.6824/4023.

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8570/6191, atto di accettazione tacita d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar in morte di da parte degli eredi.

* Ai suddetti sigg. le quote di loro pertinenza relative agli immobili in oggetto, erano così pervenute:

- in parte (part.229-124, ai sigg. ier 3/9 c 2/9) per successione in morte di trascritta il 06/05/2002 ai nn.3848/2642, come già sopra descritta,

- ed in parte (part.254-256-258-259 ai sigg. per 2/12 piena proprietà e 2/24 nuda proprietà, e per 1/24 nuda proprietà e 1/12 piena proprietà) per successione in morte di Certaldo (FI) 20/11/1960 codice fiscale ----- deceduto il 16/05/2006, den.n.13 vol.975 del 15/05/2007 Ufficio del Registro di Empoli (FI), devoluta per legge, trascritta il 09/07/2007 ai nn.6824/4023.

N.B.: risulta trascritta il 27/12/2013 ai nn.8570/6191, atto di accettazione tacita d'eredità del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in nota in morte di da parte degli eredi.

* Al sig le quote di sua pertinenza relative agli immobili suddetti, erano pervenute giusto atto di vendita del 18/01/1964 in notar trascritto il 06/02/1964 al n.413, da potere di

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

Si segnala:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 20/12/2013 rep.n.31154/13483 in notar trascritto il 27/12/2013 ai nn.8573/6194, a favore Ripatransone (AP) 05/02/1957 codice fiscale e contro Castelfiorentino (FI) 24/02/1983 codice fiscale e Empoli (FI) 02/08/1979 codice fiscale

con il quale le parti hanno stabilito quanto segue, da valere per se' e per i propri successori e aventi causa:

le particelle 256 e 276 del foglio di mappa 62, ricomprese nel primo lotto della trascrivenda divisione, e quindi oggetto di assegnazione alle signore I e resteranno gravate dal diritto di passo con mezzi agricoli sul lato est a margine della proprietà a favore del lotto assegnato al signor

G) Castelfiorentino fg.59 part.377/500 (oggi part.377/501) ex 377/4-377/5, al sig er 1/2, al momento dell'atto in regime di comunione legale dei beni giusto atto di vendita del 27/11/1991 rep.n.14403 in notar I trascritto il 12/12/1991 ai nn.8057/5670, da potere di Castelfiorentino 01/11/1932 codice fiscale

N.B.:con il detto atto acquistavano i coniugi sigg.ri 'esecutato) e nata a Castelfiorentino il 05/11/1958 codice fiscale 1 regime di comunione legale dei beni fra loro per 1/2 ciascuno

H) Castelfiorentino fg.52 part.598/1-598/2, ai sigg.ri e in regime di comunione legale dei beni fra loro per 1/2 ciascuno, per la proprietà superficiaria.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 18/05/2000 rep.n.22638 in notar trascritta il 07/06/2000 ai nn.4299/2790, da potere di Unica S.C. a r.l. sede Firenze codice fiscale C

N.B.:con il detto atto acquistava il solo sig. in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra

* Alla suddetta già denominata la proprietà superficiaria del terreno fg.52 part.574-579 sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, era pervenuto per atto di concessione di diritto di superficie del 23/12/1996 rep.n.19542 in notar trascritto il 16/01/1997 ai nn.329/274, da potere di Comune di Castelfiorentino, sede Castelfiorentino codice fiscale I

I) Certaldo fg.58 part.280/533, ai sig. coniugi in regime di comunione legale dei beni fra loro, per 1/2 ciascuno, giusto atto di vendita del 02/07/1986 rep.n.4738/1086 in notar trascritto il 07/07/1986 ai nn.3735/2625, da potere di I 20/04/1922 codice fiscale I

L) Certaldo fg.58 part.280/535, ai sig coniugi in regime di comunione legale dei beni, per 1/2 ciascuno, per atto di permuta del 04/02/2008 rep.n.29263/14798 in notar trascritto il 19/02/2008 ai nn.1544/954, da potere di Certaldo (FI) 20/11/1958 codice fiscale

* Alla sig l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 20/06/1988 rep.n.10297 in notar ascritto il 11/07/1988 ai

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

nn.4273/2938, da potere di Certaldo 20/04/1922 codice fiscale

e successivo atto di conferma del 04/02/2008 rep.n.29263/14798

in notar trascritto il 19/02/2008 ai nn.1543/953.

M) Certaldo fg.58 part.280/536 (già scheda n.45243/88), ai sig. e

coniugi in regime di comunione legale dei beni, per 1/4 ciascuno, ed

al sig. per 1/2 bene personale,

- in parte (al sig. per 1/2) per successione in morte di

Certaldo 20/04/1922 codice fiscale è deceduto il 24/10/1991,

den.n.30 vol.652 Ufficio del Registro di Empoli, devoluta per legge, trascritta il

19/12/1994 ai nn.7221/5254.

N.B.: risulta trascritta il 02/01/2001 ai nn.20/17, atto di accettazione tacita di

eredità del 15/12/2000 rep.n.23121 in notar in

morte di da parte degli eredi.

N.B.: risulta trascritta il 07/06/2007 ai nn.5592/3275, atto di accettazione tacita

di eredità del 28/05/2007 rep.n.28819/14449 in notar

in morte di da parte degli eredi.

N.B.: risulta trascritta il 19/02/2008 ai nn.1545/955, atto di accettazione tacita

di eredità del 04/02/2008 rep.n.29263/14798 in notar

in morte di da parte degli eredi.

- ed in parte (al sig. per 1/2, in regime di comunione dei beni) per atto di

permuta del 04/02/2008 rep.n.29263/14798 in notar

trascritto il 19/02/2008 ai nn.1544/954, da potere di Certaldo (FI)

20/11/1958 codice fiscale

* Alla sig. a quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto era

pervenuta per la successione di sopra citata

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

Quesito 4)
Descrizione dei beni

lotto 2
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da porzione fabbricato residenziale a pianta regolare, libero su 4 lati, e sito nel Comune di Castelfiorentino con accesso sia da via Elio Chianesi, 39 ed in particolare da ufficio, che si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile trattato risulta composto da un grande vano, oltre servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e resede, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Castelfiorentino nel Foglio 59, p.lla 377, sub. 501.
Dalla pubblica via è possibile accedere direttamente al bene trattato.
Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.
La superficie dell'ufficio è pari a circa 72 mq. L'altezza media interna del bene è pari a circa ml. 3,40. Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro. Gli infissi sono costituiti sia da serramenti in legno a faccia vista che di metallo. L'immobile risulta dotato di impianti tecnologici, che risultano realizzati sottotraccia e risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Quesito 5)

Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo lgli immobili distinti ai lotti n. 1, 3, 4, 5, 6, sono risultati liberi e nel possesso della proprietà, inoltre gli esecutati risultano avere di fatto la residenza . Il lotto n. 2 risulta gravato da contratto di locazione registrato al n. 2192 serie 3t in data 11/12/2014.

Quesito 6)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene trattato che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione fornita, i citati immobili non risultano colpiti da formalità, vincoli o oneri, anche in considerazione che di fatto non esiste un amministratore condominiale dello stabile che possa certificare eventuali debiti pregressi.

Quesito 7)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene trattato che saranno cancellati e comunque non saranno opponibili

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 3409/589 del 19/06/1998 nascente da atto di mutuo condizionato del 16/06/1998 rep.n.20815 in nota

A favore: sede Firenze codice fiscale

domicilio eletto in Firenze, via Leonardo Da Vinci n.22)

Contro: sede Firenze codice fiscale

Mutuo di Lire 4.500.000.000 – durata anni 15 - Ipoteca di Lire 13.500.000.000 su:

- Terreni in Castelfiorentino (FI) in catasto fg.52 part.552-563-567-568-579-582-574.

N.B: a margine di detta iscrizione risulta annotamento di frazionamento in quota nn.3596/547 del 17/05/2000, rep.n.22489 del 28/03/2000 in notar

con il quale agli immobili oggetto della procedura, tra gli altri, viene attribuita la seguente quota:

- Immobile C6 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto Fg.52 Part.598 Sub 1 Consistenza mq.32 - Abitazione di tipo civile A2 in Castelfiorentino (FI), a piano T.-1-2, in catasto Fg.52 Part.598 Sub 2 Consistenza vani 8

Capitale di Lire 200.000.000 – Ipoteca di Lire 600.000.000.

ISCRIZIONE N. 3173/601 del 03/05/2011 nascente da atto di mutuo fondiario del 19/04/2011 rep.n.1397/1130 in notar l

A favore: sede Parma codice fiscale

(domicilio eletto in Parma, Strada dell'Universita' n.3)

Contro: Certaldo (FI) 11/10/1953 e Ripatransone (AP) 23/02/1956

Mutuo di Euro 50.000,00 – durata anni 10 - Ipoteca di Euro 75.000,00 su:

Bene di in regime di comunione legale dei beni, per

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

1/2 ciascuno:

- Immobile C3 in Certaldo (FI) piano T., in catasto Fg.58 Part.280 Sub 535 Consistenza mq.155

Bene di per 2/4 bene personale e 1/4 in comunione legale dei beni, e per 1/4 in regime di comunione legale dei beni:

- Immobile C2 in Certaldo (FI) piano 1, in catasto Fg.58 Part.280 Sub 536 Consistenza mq. 541

ISCRIZIONE N. 660/85 del 29/01/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.8836 del 17/12/2012 Tribunale di Firenze

A favore: sede Roma codice fiscale (domicilio eletto in Volterra, via S.Lino n.45, c/o)

Contro: Empoli (FI) 02/08/1979

Sorte Capitale di Euro 8.308,54 – Ipoteca di Euro 15.000,00 su diversi immobili, tra cui:

- 1/12 piena proprietà + 1/24 nuda proprietà abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano T., in catasto Fg.62 Part.157 Sub 504 Consistenza 6 vani

- 1/12 piena proprietà + 1/24 nuda proprietà immobile C2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 507 Consistenza mq.62

- 5/24 piena proprietà + 5/48 nuda proprietà terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.62 part.254-256-258-276-277-278

- 1/2 Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano – Paterno, piano T.-1-2 in catasto Fg.62 part.157 Sub 505 consistenza vani 8

- 1/2 Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano – Paterno piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 506 Consistenza mq.62

- 5/72 terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.56 part.182-183, fg.62

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

part.34-35-47-49-62-73-74-120-135-136-137-138-139-140-141-148-149-231-261-273-274-275.

ISCRIZIONE N. 3285/485 del 16/05/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.5719 del 06/05/2013 Tribunale di Firenze

A favore: sede Roma codice fiscale (domicilio eletto in Volterra, via S.Lino n.45, c/o a)

Contro: Empoli (FI) 02/08/1979

Sorte Capitale di Euro 9.956,91 – Ipoteca di Euro 14.000,00 su diversi immobili, tra cui:

- 1/12 piena proprietà + 1/24 nuda proprietà abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano T., in catasto Fg.62 Part.157 Sub 504 Consistenza 6 vani
- 1/12 piena proprietà + 1/24 nuda proprietà immobile C2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 507 Consistenza mq.62
- 5/24 piena proprietà + 5/48 nuda proprietà terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.62 part.254-256-258-276-277-278
- 1/2 Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano – Paterno, piano T.-1-2 in catasto Fg.62 part.157 Sub 505 consistenza vani 8
- 1/2 Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano – Paterno piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 506 Consistenza mq.02
- 5/72 terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.56 part.182-183, fg.62 part.34-35-47-49-62-73-74-120-135-136-137-138-139-140-141-148-149-231-261-273-274-275.

ISCRIZIONE N. 5034/782 del 06/08/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.4963/1 del 04/08/2014 Tribunale di Firenze

A favore: sede Castelfiorentino

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

(FI) codice fiscale (domicilio eletto in Castelfiorentino, piazza Giovanni XXIII n.6)

Contro: Castelfiorentino (FI) 18/02/1956, per 1/2

Sorte Capitale di Euro 315.000,00 – Ipoteca di Euro 400.000,00 su:

- Immobile C1 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto Fg.59 Part.377 Sub 500

ISCRIZIONE N. 5035/783 dei 06/08/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.4963/2014 del 04/08/2014 Tribunale di Firenze

A favore: sede Castelfiorentino

(FI) codice fiscale (domicilio eletto in Castelfiorentino, piazza Giovanni XXIII n.6)

Contro: Ripatransone (AP) 05/02/1957

Sorte Capitale di Euro 130.000,00 – Ipoteca di Euro 180.000,00 su:

- 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano T., in catasto Fg.62 Part.157 Sub 504 Consistenza 6 vani

- 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà immobile C2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 507 Consistenza mq.62

- terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.56 part.182-183, fg.62 part.35-120-273-136-139-295

- 1/2 terreno in Certaldo (FI) in Catasto Fg.62 Part.297 di are 14.71

- 1/2 Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano Piano S1-T in Catasto Fg.62 Part.232 Sub 1 consistenza mq.113

- 1/2 Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano Piano T. in Catasto Fg.62 Part.232 Sub 2 consistenza mq.86

- 1/2 Abitazione in villini A7 in Certaldo (FI), Loc. Sciano Piano T.-1 in Catasto Fg.62 Part.232 Sub 3 consistenza v. 5,5

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

ISCRIZIONE N. 5036/784 del 06/08/2014 nascente da decreto ingiuntivo
n.4963/2014 del 04/08/2014 Tribunale di Firenze
A favore sede Castelfiorentino
(FI) codice fiscale (domicilio eletto in Castelfiorentino, piazza Giovanni
XXIII n.6)
Contro: Villanova Monteleone (SS) 24/09/1955
Sorte Capitale di Euro 165.000,00 – Ipoteca di Euro 215.000,00 su:
- 1/2 proprietà superficiaria Immobile C6 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto
Fg.52 Part.598 Sub 1 Consistenza mq.32
- 1/2 proprietà superficiaria Abitazione di tipo civile A2 in Castelfiorentino (FI), a piano
T.-1-2, in catasto Fg.52 Part.598 Sub 2 Consistenza vani 8
ISCRIZIONE N. 5037/785 del 06/08/2014 nascente da decreto ingiuntivo
n.4963/2014 del 04/08/2014 Tribunale di Firenze
A favore: sede Castelfiorentino
(FI) codice fiscale 'domicilio eletto in Castelfiorentino, piazza Giovanni
XXIII n.6)
Contro: Certaldo (FI) 11/10/1953
Sorte Capitale di Euro 165.000,00 – Ipoteca di Euro 215.000,00 su:
- 1/2 Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) Piano T-1, in catasto Fg.58 Part.280
Sub 533
- 1/2 Immobile C3 in Certaldo (FI) piano T., in catasto Fg.58 Part.280 Sub 535
- 3/4 Immobile C2 in Certaldo (FI) piano 1, in catasto Fg.58 Part.280 Sub 536
ISCRIZIONE N. 1355/200 del 26/02/2015 nascente da decreto ingiuntivo
n.19557/2014 del 07/02/2015 Tribunale di Firenze
A favore: sede Siena codice fiscale

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

(domicilio eletto in Volterra, piazza M.Della Libertà n.2 c/

richiedente Viale della Repubblica 272 – Prato)

Contro: Castelfiorentino (FI) 18/02/1956, per 1/2

Sorte Capitale di Euro 158.922,92 – Ipoteca di Euro 164.031,76 su:

- Immobile C1 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto Fg.59 Part.377 Sub 500

ISCRIZIONE N. 1356/201 del 26/02/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.19557/2014 del 07/02/2015 Tribunale di Firenze

A favore: sede Siena codice fiscale

(domicilio eletto in Volterra, piazza M.Della Libertà n.2)

Contro: Ripatransone (AP) 05/02/1957 Certaldo (FI) 11/10/1953 e Villanova Monteleone (SS) 24/09/1955

Sorte Capitale di Euro 147.002,18 – Ipoteca di Euro 151.932,21, su:

Beni di

- 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano T., in catasto Fg.62 Part.157 Sub 504 Consistenza 6 vani

- 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà immobile C2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 507 Consistenza mq.62

- 1/2 terreno in Certaldo (FI) in Catasto Fg.62 Part.297 di are 14.71

- 1/2 Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano Piano S1-T in Catasto Fg.62 Part.232 Sub 1 consistenza mq.113

- 1/2 Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano Piano T. in Catasto Fg.62 Part.232 Sub 2 consistenza mq.86

- 1/2 Abitazione in villini A7 in Certaldo (FI), Loc. Sciano Piano T.-1 in Catasto Fg.62 Part.232 Sub 3 consistenza v. 5,5

- terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.56 part.182-183, fg.62

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

part.35-120-273-139-299-300-295-296

Beni di

- Immobile C3 in Certaldo (FI) piano T., in catasto Fg.58 Part.280 Sub 535

- Immobile C2 in Certaldo (FI) piano 1, in catasto Fg.58 Part.280 Sub 536

- 1/2 Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) Piano T-1, in catasto Fg.58 Part.280 Sub 533

Beni di

- proprietà superficiaria Immobile C6 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto Fg.52 Part.598 Sub 1 Consistenza mq.32

- proprietà superficiaria Abitazione di tipo civile A2 in Castelfiorentino (FI), a piano T.-1-2, in catasto Fg.52 Part.598 Sub 2 Consistenza vani 8

ISCRIZIONE N. 1357/202 del 26/02/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.19557/2014 del 07/02/2015 Tribunale di Firenze

A favore: sede Siena codice fiscale

(domicilio eletto in Volterra, piazza M.Della Libertà n.2)

Contro: Castelfiorentino (FI) 24/02/1983 e Empoli (FI) 02/08/1979

Sorte Capitale di Euro 73.501,09 – Ipoteca di Euro 77.328,61, su diversi immobili, tra cui:

Beni di per 1/24 nuda proprietà + 1/12 proprietà ciascuno:

- Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano T., in catasto Fg.62 Part.157 Sub 504 Consistenza 6 vani

- Immobile C2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 507 Consistenza mq.62

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Beni di per 1/2 ciascuno:

- Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano – Paterno, piano T.-1-2 in catasto Fg.62 part.157 Sub 505 consistenza vani 8

- Immobile C2 in Certaldo (FI), Loc. Sciano – Paterno piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 506 Consistenza mq.62

- Immobile C2 in Certaldo (FI) Loc. Sciano, piano S1-T., in catasto Fg.62 Part.294 Consistenza mq.64

- Terreni in Certaldo (FI) Loc. Sciano – Paterno, in catasto fg.62 Part.254 di are 06.97, Part.256 di are 07.20, Part.258 di are 18.20, Part.276 di are 16.60, Part. 274 di are 20.80

TRASCRIZIONE N. 364/240 del 19/01/2016 nascente da pignoramento n.16287/2015 del 03/12/2015 – Ufficiali Giudiziari di Firenze

A favore: sede Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio eletto c/o la sede di Volterra della Banca, piazza Martiri della Libertà n.2)

Contro: Certaldo (FI) 11/10/1953, Ripatransone (AP) 23/02/1956, Castelfiorentino (FI) 18/02/1956, Castelfiorentino (FI) 05/11/1958 codice fiscale , Villanova Monteleone (SS) 24/09/1955, Castelfiorentino (FI) 12/04/1956 , Ripatransone (AP) 05/02/1957 e Firenze 06/06/1960 codice fiscale

su:

Bene di coniugi in comunione legale dei beni, per 1/2 ciascuno:

- Immobile C3 in Certaldo (FI) piano T., in catasto Fg.58 Part.280 Sub 535

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca#431b16ae74

Bene di per 1/2 piena proprietà ed 1/4 in comunione dei beni e per 1/4 in comunione dei beni:
- Immobile C2 in Certaldo (FI) piano 1, in catasto Fg.58 Part.280 Sub 536
Bene di coniugi in comunione dei beni, per 1/4 ciascuno:
- Abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) Piano T-1, in catasto Fg.58 Part.280 Sub 533
Bene di coniugi in regime di comunione legale dei beni, per 1/4 ciascuno:
- Immobile C1 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto Fg.59 Part.377 Sub 500
Bene di in regime di comunione dei beni, per 1/2 ciascuno:
- proprietà superficiaria Immobile C6 in Castelfiorentino (FI), a piano T., in catasto Fg.52 Part.598 Sub 1 Consistenza mq.32
- proprietà superficiaria Abitazione di tipo civile A2 in Castelfiorentino (FI), a piano T.-1-2, in catasto Fg.52 Part.598 Sub 2 Consistenza vani 8
Beni di
- 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà abitazione di tipo civile A2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano T., in catasto Fg.62 Part.157 Sub 504 Consistenza 6 vani
- 2/12 piena proprietà + 1/12 nuda proprietà immobile C2 in Certaldo (FI) loc. Sciano Piano S1, in catasto Fg.62 Part.157 Sub 507 Consistenza mq.62
- terreni in Certaldo (FI) in catasto fg.56 part.182-183, fg.62 part.35-120-273-300-295-296
Bene di in regime di comunione legale dei beni, per 1/4 ciascuno:

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277ca431b16ae74

- terreno in Certaldo (FI) in Catasto Fg.62 Part.297
TRASCRIZIONE N. 893/610 del 06/02/2017 nascente da pignoramento
n.16408/2016 del 31/12/2016 – Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Firenze
A favore: sede Siena codice fiscale
Contro: Ripatransone (AP) 05/02/1957, Empoli
(FI) 02/08/1979, Castelfiorentino (FI) 24/02/1983,
Castelfiorentino (FI) 18/02/1956, Villanova Monteleone (SS)
24/09/1955, Castelfiorentino (FI) 12/04/1956,
Certaldo (FI) 11/10/1953 e , Ripatransone (AP) 23/02/1956

Quesito 8)

Situazione condominiale

I lotti n. 1, 3, 4, 5, 6, 7 e trattandosi di unità immobiliri facenti parte di un complesso immobiliare originariamente in uso alla medesima proprietà, e non essendo stato incaricato un amministratore non si è potuto provvedere al reperimento di delibere attestanti le spese straordinarie ed eventuali problematiche, oltre alla certificazione dei bilanci per le eventuali spese ordinarie.

Quesito 9)

Situazione urbanistica e amministrativa

L'intero fabbricato residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al **lotto n. 2**, risulta edificato in forza a permesso a costruire n. 1680 del 30/11/1963, successiva variante del 4/10/1967 n. prot 12519 ed a cui ha fatto seguito abitabilità dal n. 30 al n. 42 del 1970. successivamente per cambio di destinazione d'uso risultano essere stata presentate DIA n. 225/2003 e n. 408/2003 a cui ha fatto seguito attestazione di abitabilità n. prot. 13472 del 30/10/2007. Da un confronto tra quanto denunciato con la pratica sopra citata con lo stato di fatto in cui versa l'immobile, non vengono rilevate sostanziali modifiche.

L'immobile sopracitato risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Quesito 10)
Stima a valore di mercato

a) Criteri di valutazione
Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione degli immobili.
La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.
Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazione della stampa specializzata.
Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:
Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacciamenti e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutanzione; destinazoni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene; Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Stima a valore di mercato

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

lotto 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da porzione di fabbricato residenziale a pianta regolare, libero su 4 lati, e sito nel Comune di Castelfiorentino con accesso sia da via Elio Chianesi, 39 ed in particolare da ufficio, che si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile trattato risulta composto da un grande vano, oltre servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e resede, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Castelfiorentino nel Foglio 59, p.lla 377, sub. 501.

Dalla pubblica via è possibile accedere direttamente al bene trattato.

Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.

La superficie dell'ufficio è pari a circa 72 mq. L'altezza media interna del bene è pari a circa ml. 3,40. Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro. Gli infissi sono costituiti sia da serramenti in legno a faccia vista che di metallo. L'immobile risulta dotato di impianti tecnologici, che risultano realizzati sottotraccia e risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Applicando per i motivi sopracitati al caso in questione una valutazione a mq di Euro 1.300,00 al mq. si ha per arrotondamento prudenziale una stima a valore di mercato per il bene libero di:

Euro/mq. 1.300,00 x 72 mq = euro 93.600,00.

In ogni caso, la valutazione effettuata precedentemente è da intendersi a corpo e non a misura.

Proposta del valore di mercato dell'intera piena proprietà considerata libera

Arrotondando, si propone pertanto un **valore di mercato pari a Euro 94.000,00**

poiché il bene è affittato si ritiene di effettuare un abbattimento del 15%, pertanto Arrotondando, si propone un **valore di mercato della piena proprietà occupata pari a Euro 80.000,00**

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

I

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Quesito 11)
Stima prezzo base d'asta

lotto 2
Valutazione ai fini dell'asta dell'intera piena proprietà considerata occupata
Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 10 % e si propone pertanto un **prezzo a base d'asta di Euro 72.000,00**

Quesito 12)
appetibilità del bene nel mercato

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

a) Valutazione della quota pignorata

Dal momento che il pignoramento risulta colpire quuote diverse per i diversi lotti di seguito si provvederà ad in dicare le quote relative:

lotto 2

valore di mercato dell'intera piena proprietà pari a Euro 80.000,00;
Il valore della quota pignorata di ½ è pari a Euro 40.000,00;

Regime impositivo della vendita

Premesso che all'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una persona fisica non soggetta a IVA, si ragionevole presumere che qualsiasi sia il soggetto acquirente la cessione è esente Iva e sconta imposta di registro proporzionale.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Quesito 13)
Riepilogo in caso di più lotti

lotto 2
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da porzione fabbricato residenziale a pianta regolare, libero su 4 lati, e sito nel Comune di Castelfiorentino con accesso sia da via Elio Chianesi, 39 ed in particolare da ufficio, che si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile trattato risulta composto da un grande vano, oltre servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e resede, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Castelfiorentino nel Foglio 59, p.lla 377, sub. 501.
Dalla pubblica via è possibile accedere direttamente al bene trattato.
Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.
Il valore di mercato è pari a Euro 80.000,00.
Il prezzo a base d'asta è di Euro 72.000,00.

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice esecutore, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, 12 dicembre 2018

Il CTU ARCH. Rosalba Feltrograssi

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74

ALLEGATI:

1) **Immagini fotografiche;**
2) **verbale oprazioni peritali;**
3) **Documentazione catastale;**
4) **supporto informatico inviato a mezzo PCT;**

Firmato Da: FELTRO GRASSI ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7262610bfe8b4293277caf431b16ae74