

TRIBUNALE DI FIRENZE
Esecuzione Immobiliare n° 786/2014 + 467/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
c/
XXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA



LOTTO 1	Piena Proprietà di n° 4 unità immobiliari poste nel Comune di Fiesole (FI), Località Girone, Via dei Bassi, 9 oltre n° 2 appezzamenti di terreno
LOTTO 2	Piena Proprietà di n° 3 appezzamenti di terreno, area urbana/giardino e vasca per la raccolta acqua;

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Pasqualina Principale

C.T.U.: Geometra David Braccini



TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n° 786/2014 + 467/2017

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Pasqualina Principale

Il sottoscritto Geometra David Braccini, con studio in Via M. Malibran, 37 Firenze, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 4237/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 7358,

NOMINATO

C.T.U. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lucia Schiaretti, per rispondere ai seguenti quesiti:

"Provveda a

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

avvisare 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; 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 contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi 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 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 calpestabili in mq. eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli

dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **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, 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 urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi e 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 gravante 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 vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare 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 del d.p.r. 6 giugno 2011, 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 a 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 le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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



PRESO ATTO

degli elementi indicati nella documentazione tecnica e dalle certificazioni ipocatastali tratte dal fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare, forniti:

REDIGE

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA dei beni sotto indicati:

LOTTO 1 **Piena Proprietà** di n° 4 unità immobiliari poste nel Comune di Fiesole (FI), Località Girone, Via dei Bassi, 9 oltre n° 2 appezzamenti di terreno;

LOTTO 2 **Piena Proprietà** di n° 3 appezzamenti di terreno, posti nel Comune di Fiesole (FI), Località Girone, Via dei Bassi, 9 oltre Vasca per raccolta acqua ed area urbana/giardino;



INDICE QUESITI

1)	Identificazione del bene	Pag. 8
•	Confini	Pag. 8
•	Dati catastali	Pag. 8
•	Corrispondenza con Pignoramento	Pag. 10
•	Estremi atto di pignoramento	Pag. 10
•	Estremi atto di provenienza	Pag. 11
2)	Descrizione dei beni	Pag. 12
3)	Stato di possesso	Pag. 24
4)	Elencazione gravami a carico acquirente	Pag. 28
5)	Elencazione gravami a carico procedura	Pag. 30
6)	Situazione Condominiale	Pag. 34
7)	Situazione urbanistica e amministrativa	Pag. 34
8)	Valore Immobili	Pag. 38
	a) valore di mercato	Pag. 41/42
	b) prezzo a base d'asta	Pag. 41/42
9)	Valore Immobili in caso di comproprietà	Pag. 42
	a) valore quota	Pag. 42
	b) divisibilità	Pag. 42
	c) valore ai fini fiscali	Pag. 43
10)	Regime impositivo vendita	Pag. 43
11)	Riepilogo	Pag. 44



1. Identificazione dei beni

Confini:

I beni oggetto della presente Relazione confinano con:

LOTTO 1

bene comune non censibile su più lati, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX,
Via dei Bassi, s.s.a.

LOTTO 2

Proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXX, Via dei Bassi,
s.s.a.

Dati Catastali:

I beni oggetto della presente Perizia di Stima risultano catastalmente censiti ed individuati, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Firenze – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, come segue:

LOTTO 1

Catasto Comune Censuario Fiesole (codice D575)

Terreni (CATASTO TERRENI)

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
43	122	ULIVETO	1		04	60	Euro 2,14	Euro 1,78
43	164	ULIVETO	1		16	60	Euro 7,72	Euro 6,43

Cappella (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	21	500	B/7	1	36 mq.	12 mq.	Euro 53,92

Indirizzo: Via Bassi – Piano T

Abitazione (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	21	501	A/7	3	13,5 vani	467 mq.	Euro 1.080,69

Indirizzo: Via Bassi – Piano S1 – T

Abitazione (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	21	502	A/7	4	11,5 vani	332 mq.	Euro 1.098,76

Indirizzo: Via Bassi – Piano 1 – 2

Magazzino (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	20	1	C/2	6	12 mq.	16 mq.	Euro 44,62

Indirizzo: Via Bassi – Piano T.

Intestati: **XXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** (P.IVA **XXXXXXXXXX**)
proprietaria per la **quota di 1/1**

PARTE A COMUNE

- Foglio di Mappa **43** – Particella **21** – Subalterno **504**
quale Bene Comune Non Censibile ai Subalterni **500/501/502 (beni oggetto di pignoramento)** e **503** della P.IIa **21**.

LOTTO 2

Terreni e Vasca Raccolta Acqua (CATASTO TERRENI)

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
43	17	BOSCO MISTO	1		12	30	Euro 0,95	Euro 0,38
43	19	FABB. RURALE			01	00		
43	161	ULIVETO	1		06	40	Euro 2,97	Euro 2,48
43	163	ULIVETO	1			68	Euro 0,32	Euro 0,26

Area Urbana (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	162	500	Area Urbana		1340 mq.		

Indirizzo: Via Bassi – Piano T

Intestati: **XXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** (P.IVA **XXXXXXXXXX**)
proprietaria per la **quota di 1/1**

Corrispondenza con il pignoramento:

I beni di cui ai **LOTTI 1/2** corrispondono ai beni oggetto del pignoramento.

Estremi atto di pignoramento:

LOTTI 1/2

Atto di pignoramento emesso in data **22/12/2014** Repertorio n° **17610/2014** a carico della **XXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **02/03/2015** Reg. Part. N° **XXX** – Reg. Gen. N° **XXX**, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (promotore dell'Esecuzione Immobiliare) con sede nel Comune di **XXXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, gravante su:

quota 1/1 Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501 e P.Ila 122.

quota 1/2 Fg. 43 – P.Ila 20 – Sub. 1 – P.Ila 21 – Sub. 502 – P.Ila 162 – Sub.-500 e P.Ile 17/19/161/163/164

Atto di pignoramento emesso in data **27/07/2017** Repertorio n° **8505/2017** a carico della **XXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **04/08/2017** Reg. Part. N° **XXX** – Reg. Gen. N° **XXXX**, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (promotore dell'Esecuzione Immobiliare) con sede nel Comune di **XXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, gravante su:

quota 1/1 Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501/502 – P.Ila 162 – Sub. 500 – P.Ila 20 – Sub. 1 e P.Ila 122.

quota 1/2 Fg. 43 – P.Ila 17/19/161/163/164

Atto di pignoramento, a rettifica delle quote di proprietà, emesso in data **22/09/2017** Repertorio n° **10563/2017** a carico della **XXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **09/10/2017** Reg. Part. N° **XXXX** – Reg. Gen. N° **XXXX**, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (promotore dell'Esecuzione Immobiliare) con sede nel Comune di **XXXXXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, gravante su:



quota 1/1 Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501/502 – P.Ila 162 – Sub. 500 – P.Ila 20 – Sub. 1 e P.Ile 17/19/122/161/163/164.

Estremi atto di provenienza:

LOTTE 1/2

Atto di Conferimento ai Rogiti Notaio Dott.ssa XXXXXXXXXXXX, del **26/05/2011** Repertorio n° XXXXXXXX – Raccolta n° XXXXXX, Trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **15/06/2011** Registro Particolare n° XXXX – XXXX – XXXX – Registro Generale n° XXXX – XXXX – XXXX, mediante il quale:

1) la Società XXXXXXXX con sede nel Comune di XXXXX (XX) P.IVA XXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXX con sede nel Comune di XXXXX (XX) P.IVA XXXXXXXX hanno apportato a titolo di conferimento alla XXXXXXXX con sede nel Comune di XXX (XX) P.IVA XXXXXXXXXXXX, i seguenti immobili:

piena proprietà appezzamenti di terreno e vasca raccolta acqua (Fg. 43 – P.Ile 19/164.

piena proprietà appezzamenti di terreno (Fg. 43 – P.Ile 17/161/163).

2) la Società XXXXXXXX con sede nel Comune di XXXX (XX) P.IVA XXXXXXXX ha apportato a titolo di conferimento alla XXXXXXXX con sede nel Comune di XXXX (XX) P.IVA XXXXXXXX, i seguenti immobili:

piena proprietà appezzamento di terreno (Fg. 43 – P.Ila 122.

piena proprietà appartamento e cappella (Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501.

3) la Società XXXXXXXX con sede nel Comune di XXXX (XX) P.IVA XXXXXXXX ha apportato a titolo di conferimento alla XXXXXXXX con sede nel Comune di XXXXX (XX) P.IVA XXXXXXXX, i seguenti immobili:

proprietà per la quota di 1/2 area urbana, appartamento e magazzino (Fg. 43 – P.Ila 162 – Sub. 500 – P.Ila 21 – Sub. 502 – P.Ila 20 – Sub. 1.

Atto di Conferimento ai Rogiti Notaio Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX, del **23/06/2011** Repertorio n° XXXX – Raccolta n° XXXX, Trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data **28/07/2011** Registro Particolare n° XXXX – XXXX – Registro Generale n° XXXX – XXXXX, mediante il quale:



- 1) la Società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX** ha apportato a titolo di conferimento alla **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXXXX (FI)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, i seguenti immobili:
proprietà per la quota di 1/2 appartamento e magazzino (Fg. **43** – P.Illa **21** – Sub. **502** – P.Illa **20** – Sub. **1**).
- 2) la Società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX** ha apportato a titolo di conferimento alla **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** P.IVA **XXXXXXXXXX**, i seguenti immobili:
proprietà per la quota di 1/2 area urbana (Fg. **43** – P.Illa **162** – Sub. **500**).

2. Descrizione dei beni

Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione, avente le caratteristiche della villa, conosciuto come "Poggio Piano", è posto nel Comune di Fiesole (FI) Via dei Bassi, 9, sulle pendici delle colline fiesolane in prossimità della frazioni del Girone e Compiobbi.

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da:

- LOTTO 1** n° 4 unità immobiliari, collegate internamente fra loro lastrico/belvedere, e n° 2 appezzamenti di terreno;
- LOTTO 2** area urbana adibita a giardino, vasca per la raccolta d'acqua e N° 3 appezzamenti di terreno

LOTTO 1

Si accede alle unità immobiliari che costituiscono i beni di cui al **LOTTO 1**, insieme a i 2 appezzamenti di terreno, da Via dei Bassi, attraverso un cancello in ferro, per mezzo di una stradella interna (**vedere foto 1/2/4**) che insiste sulla particella **164** (facente parte dei beni oggetto di pignoramento) ed attraverso spazi a comune (**vedere foto 7/9/10**) fra le 4 unità immobiliari che costituiscono i beni di cui al **LOTTO 1** ed il bene identificato con il Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 503 (**non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ma oggetto di altra Esecuzione Immobiliare**).

N.B. tale stradella interna e gli spazi a comune sopra indicati, permettono anche il raggiungimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oltre al raggiungimento di un ulteriore bene a comune, fra i Sub. della P.Illa 20



del Fg. 43 (oggetto di altra Esecuzione Immobiliare insieme al Sub. 503 della P.IIIa 21, con esclusione del Sub. 1 della P.IIIa 20 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare) ed identificato dal Sub. 5 della stessa particella 20;
ad oggi non risultano trascritte servitù di passaggio pedonale e carrabile, a giudizio del sottoscritto dovrà pertanto essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante su porzione della P.IIIa 164 e sul bene comune identificato dal Sub. 504 della P.IIIa 21 per permettere l'accesso a i suddetti beni.

La parte di complesso avente caratteristica della villa ed in cui sono ubicati gli immobili, si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad una torretta che si eleva oltre la copertura (**vedere foto 3/7/11/12/13**), oltre ad ampio piano seminterrato che si estende ben oltre la proiezione dell'edificio soprastante, su la copertura di detta porzione è stata realizzata un'ampia terrazza belvedere con affaccio sulla vallata (**vedere foto 14**). Un alto muro di sostegno, in cui si aprono gli accessi al piano seminterrato, delimita la terrazza belvedere (**vedere foto 6**).

Il complesso ha struttura portante in muratura di pietrame, le aperture di facciata sono delimitate da stipiti, architravi e davanzali in arenaria, le pareti esterne sono intonacate con malta di calce; le strutture orizzontali sono costituite da solai in legno con scempiato in piastrelle o in tavolato, mentre per quanto riguarda il piano seminterrato, sono realizzate da volte in muratura di mattoni; la copertura ha orditura portante in legno, scempiato in piastrelle e manto in laterizio; gli infissi sono in legno e dotati di persiane; il complesso è inoltre dotato di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico sottotraccia, di video citofono e di impianto di allarme, gli impianti risultano privi delle relative certificazioni; la caldaia ed il locale autoclave sono stati posizionati in alcuni locali facenti parte di Unità Immobiliare oggetto di altra Esecuzione Immobiliare (E.I. n° XXXXXX + XXXXXXXX) ed identificata al Catasto Fabbricati dal Fg. 43 – P.IIIa 20 – Sub. 3.

Come precedentemente detto fanno parte dei beni oggetto della presente relazione n° 2 appezzamenti di terreno, (**vedere foto 5/8**);



Nel dettaglio i beni di cui al **LOTTO 1** sono costituiti da:

- a) Unità ad uso abitazione posta al piano seminterrato (cantine) terreno (abitazione);
- b) Unità Immobiliare ad uso cappella posta al piano terreno;
- c) Unità Immobiliare ad uso magazzino posta al piano terreno;
- d) Unità Immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo e secondo (torre);
- e) N° 2 appezzamenti di terreno;

PIANO SEMINTERRATO

LOCALI AD USO CANTINA:

Trattasi di locali ad uso cantina, raggiungibili sia dal piano terreno, per mezzo di una scala in pietra (**vedere foto 30/31**) sia dall'esterno (**vedere foto 6**); nel complesso il piano seminterrato è costituito da 9 locali, corridoio, disimpegno e lavanderia. In detti locali sono presenti evidenti tracce di umidità.

Detti locali sono stati oggetto di interventi, non conclusi, di restauro e risanamento.

Nel dettaglio detti locali sono:

Locale 1 (vedere foto 16/17)

Tale locale è areato ed illuminato direttamente da un'ampia apertura che conduce all'esterno e da tre finestre con affaccio esterno, è privo di pavimentazione e le pareti sono intonacate, da detto locale si accede al locale 3 e, per mezzo di un'apertura, realizzata senza i relativi permessi (**Vedere punto 7**) al locale 2; originariamente tra il locale 1 ed il locale 3 erano presenti degli scalini in pietra che sono stati eliminati e non ripristinati.

Locale 2 (vedere foto 15)

Tale locale è areato ed illuminato direttamente da un'ampia apertura che conduce all'esterno, è privo di pavimentazione e le pareti sono intonacate.

Locale 3 (vedere foto 19)

Tale locale è areato ed illuminato da una finestra con affaccio sull'esterno; è privo di pavimentazione e le pareti sono intonacate; da questo locale si accede ai locali 4/5/6.

Locale 4 (vedere foto 20)

Tale locale è areato parzialmente da porzione di finestra che si affaccia sull'esterno; è privo di pavimentazione e le pareti sono intonacate; in tale locale è presente anche un boiler in quanto, si presume che era intenzione, durante i lavori di restauro eseguiti, di trasformare detto locale in bagno.

Locale 5 (vedere foto 21)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, il pavimento è in pietra, le pareti sono intonacate; il muro divisorio fra detto locale ed il locale 3 (**vedere foto 18**) è stato realizzato abusivamente durante i lavori di restauro eseguiti. Da questo locale si accede al corridoio.

Locale 6 (vedere foto 25)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta ma è illuminato artificialmente per mezzo di impianto di illuminazione, il pavimento è in pietra, le pareti sono in pietra grezza; tale locale originariamente era raggiungibile dal locale 3 per mezzo di scalini in pietra che, si presume durante i lavori di restauro sono stati rimossi; da questo locale si accede al locale 7 ed al locale 9.

Locale 7 (vedere foto 27/29)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta ma è illuminato artificialmente per mezzo di impianto di illuminazione, il pavimento e le pareti sono in pietra grezza, prive di qualsiasi tipo di finitura. In questo locale è presente l'autoclave; da questo locale si accede al locale 8.

Locale 8

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, il pavimento e le pareti sono in pietra grezza, prive di qualsiasi tipo di finitura.

Corridoio (vedere foto 23)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente per mezzo di impianto di illuminazione; il pavimento è in pietra, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, la presenza di umidità sta però determinando il distaccamento della tinteggiatura e del sottostante intonaco, da questo locale si accede alla lavanderia ed al disimpegno.

Lavanderia (vedere foto 22)

Tale locale è creato ed illuminato da una finestra con affaccio esterno, il pavimento è realizzata con piastrelle in cotto, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, la presenza di umidità sta però determinando il distaccamento della tinteggiatura e del sottostante intonaco.

Disimpegno (vedere foto 29)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente per mezzo di impianto di illuminazione; il pavimento è in pietra, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, la presenza di umidità sta però determinando il distaccamento della tinteggiatura e del sottostante intonaco, da questo locale si accede al locale 9 e per mezzo di una scala in pietra (**vedere foto 30/31**) al piano terreno soprastante.

Locale 9 (vedere foto 24/26)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente per mezzo di impianto di illuminazione; il pavimento è in pietra, le pareti sono in muratura mista prive di qualsiasi finitura.

PIANO TERRENO

Ingresso (vedere foto 32/34/35)

Tale locale, raggiungibile sia dal piano seminterrato per mezzo di una scala in pietra (**vedere foto 30/31**), sia dall'esterno per mezzo della porta di ingresso, è in parte, creato ed illuminato dalla porta di ingresso stessa, ed in parte artificialmente per mezzo dell'impianto di illuminazione; il pavimento è realizzato in legno, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile.

Da questo locale si accede al Ripostiglio 1, al Magazzino, alla Cucina, al Salone doppio e, tramite una scala in muratura rivestita in pietra, al piano primo.

Ripostiglio 1 (vedere foto 33)

Tale locale, è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente mediante impianto di illuminazione, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Magazzino e W.C. (vedere foto 50/51)

Il Magazzino è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente per mezzo di impianto di illuminazione; il pavimento è realizzato con piastrelle in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile a tinteggiate; da questo locale si accede ad un piccolo W.C. Il W.C. è dotato di lavandino e W.C. ed è areato ed illuminato direttamente da una piccola finestra, parte delle pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate parte è invece rivestita con piastrelle analoghe a quelle del pavimento

Cucina (vedere foto 36/37)

Tale locale è areato ed illuminato da un'ampia finestra, il pavimento è in cotto le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, in questo locale è presente un grande camino; da questo locale si accede al Ripostiglio 2 ed al Disimpegno.

Ripostiglio 2

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente mediante impianto di illuminazione, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Disimpegno (vedere foto 39)

Tale locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente mediante impianto di illuminazione, il pavimento è in parquet, la pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; da questo locale si accede alla Cappella, al Guardaroba, al Bagno, alla Camera 1, alla Camera 2 ed al Salone doppio.

Cappella (vedere foto 38)

Tale locale è areato ed illuminato direttamente da una finestra ed una porta che conducono all'eterno, il pavimento è in parquet, la pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Guardaroba (vedere foto 40)

Tale locale è areato ed illuminato mediante una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in parquet, la pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Bagno (vedere foto 41/42)

Tale locale è areato ed illuminato mediante una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in piastrelle, la pareti sono in parte finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle analoghe a quelle del pavimento; il locale è dotato di Vasca, Doccia, W.C., Lavandino e Bidet.

Camera 1 (vedere foto 43/44)

Tale locale è areato ed illuminato mediante un'ampia finestra con affaccio esterno e dalla porta finestra che conduce al Lastrico/Terrazza Belvedere il pavimento è in parquet, la pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate.

Camera 2 e Ripostiglio 3 (vedere foto 45)

Tale locale è areato ed illuminato mediante un finestra con affaccio sul Lastrico/Terrazza Belvedere, il pavimento è in parquet, la pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, da questo locale si accede al Salone doppio.

Salone doppio (vedere foto 46/47/48/49)

Tale locale, costituito da due stanze, è areato ed illuminato mediante due porte finestre che conducono al Lastrico/Terrazza Belvedere, il pavimento è in parquet, la pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, il soffitto è in legno a cassettoni, in questo locale è presente un ampio camino.

Lastrico/Terrazza Belvedere (vedere foto 14)

Il Lastrico/Terrazza Belvedere, è costituito dalla copertura di parte del piano seminterrato, è completamente pavimentato in pietra. Su detto lastrico/terrazza belvedere è stata installata una struttura in legno senza i necessari permessi (**vedere successivo punto 7**). Si può accedere al lastrico/terrazza belvedere anche da Via dei Bassi per mezzo di una stradella che conduce alla pubblica Via e che insiste su porzione di terreno facente parte dei beni di cui al **LOTTO 2 (vedere foto 1/5/8 del LOTTO 2)**.

N.B. si precisa inoltre che nel caso in cui i beni di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 vengano acquistati da aggiudicatari diversi il sottoscritto CTU ritiene opportuno costituire servitù di passo pedonale e carrabile per permettere

l'accesso al lastrico/terrazza belvedere anche direttamente da Via dei Bassi, detta servitù graverà sulla stradella che insiste sull'area urbana/giardino identificata dal Fg. 43 – P.IIa 162 – Sub. 500 (vedere foto 1/5/8 del LOTTO 2 di cui all'Allegato 1).

PIANO PRIMO

Cucina (vedere foto 54)

Si accede a questo locale mediante un ampia scala che si diparte dal piano terreno (**vedere foto 35**), detta scala è areata ed illuminata da due finestre con affaccio esterno, su detta scala si affaccia una porta in ferro e vetri (**vedere foto 52/53**) che conduce ad altra Unità Immobiliare confinante, da detta scala si accede alla Cucina ed al Disimpegno 2.

La cucina è areata ed illuminata da una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; da questo locale si accede al Salone ed alla Sala.

Salone (vedere foto 55/56)

Questo ampio locale, areato ed illuminato da tre finestre con affaccio esterno, ha pavimento in parquet, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, il soffitto è costituito da travi e travetti in legno e pannelle in cotto; da questo locale si accede al Corridoio.

Corridoio (vedere foto 57)

Questo locale è privo di areazione ed illuminazione diretta, ma è illuminato artificialmente mediante impianto di illuminazione, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; da questo locale si accede alla Sala, al Bagno 1 ed alla Camera 1.

Bagno 1 (vedere foto 58)

Questo locale è areato ed illuminato direttamente da una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, il locale è dotato di W.C., Bidet, Doccia e Lavandino.

Camera 1 e Ripostiglio 1 (vedere foto 59/60)

Questo locale è areato ed illuminato direttamente da una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; da questo locale si accede al Bagno 2 ed alla Sala.

Bagno 2 (vedere foto 61/62)

Questo locale è creato ed illuminato direttamente da una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, il locale è dotato di W.C., Bidet, Vasca e Lavandino.

Sala (vedere foto 63/64)

Questo locale è creato ed illuminato direttamente da una finestra con affaccio esterno, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; da questo locale si accede alla Cucina, al Disimpegno 2 ed alla Camera 2.

Camera 2 (vedere foto 65/66)

Questo locale è creato ed illuminato direttamente da una finestra e da una porta finestra con affaccio esterno, il pavimento è in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; da questo locale si accede alla all'antibagno e da qui al Bagno 3.

Antibagno e Bagno 3 (vedere foto 67)

L'antibagno è privo di areazione ed illuminazione diretta ma è illuminato artificialmente mediante impianto di illuminazione, questo locale conduce al Bagno 3; il Bagno 3 è creato ed illuminato direttamente da una piccola finestra ed è dotato di Vasca, Doccia, Bidet e Lavandino; le pareti dell'antibagno sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, quelle del Bagno 3 sono in parte finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate ed in parte rivestite con lastre di marmo; il pavimento dell'antibagno e del Bagno 3 è in cotto.

Disimpegno 2 (vedere foto 68/69/70)

Questo locale è creato ed illuminato direttamente da una finestra con affaccio esterno; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; il pavimento è in cotto; da questo locale si raggiunge il Disimpegno 3 e da qui, per mezzo di una scala il piano Secondo (Torre).

Disimpegno 3 (vedere foto 71)

Questo locale è creato ed illuminato direttamente da una finestra con affaccio esterno; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate; il pavimento è in cotto; da questo locale si raggiunge il Ripostiglio 2 e, come

precedentemente detto, per mezzo di una scala (**vedere foto 73**) il piano Secondo (Torre).

Ripostiglio 2 (vedere foto 72)

Trattasi di piccolo ripostiglio sottoscala, privo di areazione ed illuminazione diretta.

PIANO SECONDO

Camera e Bagno (vedere foto 74/75/76/77)

La camera è areata ed illuminata da una finestra con affaccio esterno, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, il pavimento è in cotto; il bagno, areato ed illuminato direttamente da una piccola finestra, ha pavimento in cotto, le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, il locale è dotato di Doccia, W.C., Bidet e Lavandino.

Nel dettaglio le superficie dei singoli locali sono:

PIANO	LOCALE	Sup. Utile	Sup. Lorda
Seminterrato (Cantine)	Locale 1	80,00 mq. circa	102,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 2	20,00 mq. circa	26,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 3	25,00 mq. circa	33,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 4	7,00 mq. circa	10,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 5	10,00 mq. circa	13,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 6	27,00 mq. circa	36,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 7	10,00 mq. circa	14,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 8	5,00 mq. circa	8,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Locale 9	12,00 mq. circa	15,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Corridoio	4,00 mq. circa	8,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Lavanderia	25,00 mq. circa	32,00 mq. circa
Seminterrato (Cantine)	Disimpegno	9,00 mq. circa	13,00 mq. circa
TOT. SUP. P SEMINTERRATO		234,00 mq. circa	310,00 mq. circa

Terreno	Ingresso	30,00 mq. circa	39,00 mq. circa
Terreno	Ripostiglio 1	4,00 mq. circa	10,00 mq. circa
Terreno	Magazzino	11,00 mq. circa	14,00 mq. circa
Terreno	W.C.	2,00 mq. circa	4,00 mq. circa
Terreno	Cucina	23,00 mq. circa	30,00 mq. circa
Terreno	Ripostiglio 2	2,00 mq. circa	3,00 mq. circa
Terreno	Disimpegno	16,00 mq. circa	18,00 mq. circa
Terreno	Cappella	10,00 mq. circa	13,00 mq. circa
Terreno	Guardaroba	12,00 mq. circa	17,00 mq. circa
Terreno	Bagno	7,00 mq. circa	9,00 mq. circa
Terreno	Camera 1	19,00 mq. circa	25,00 mq. circa
Terreno	Camera 2	21,00 mq. circa	24,00 mq. circa
Terreno	Ripostiglio 3	2,00 mq. circa	2,50 mq. circa
Terreno	Salone Doppio	65,00 mq. circa	77,00 mq. circa
TOT. SUP. P. TERRENO		224,00 mq. circa	285,50 mq. circa

Primo	Disimpegno 1	2,00 mq. circa	3,00 mq. circa
Primo	Cucina	23,00 mq. circa	28,00 mq. circa
Primo	Salone	36,00 mq. circa	45,00 mq. circa
Primo	Corridoio	5,00 mq. circa	6,00 mq. circa
Primo	Bagno 1	6,00 mq. circa	8,00 mq. circa
Primo	Camera 1	21,00 mq. circa	24,00 mq. circa
Primo	Bagno 2	13,00 mq. circa	17,00 mq. circa
Primo	Sala	30,00 mq. circa	36,00 mq. circa
Primo	Ripostiglio 1	3,00 mq. circa	4,00 mq. circa
Primo	Camera 2	35,00 mq. circa	43,00 mq. circa
Primo	Antibagno	3,00 mq. circa	3,50 mq. circa
Primo	Bagno 3	7,00 mq. circa	9,00 mq. circa
Primo	Disimpegno 2	20,00 mq. circa	23,00 mq. circa



Primo	Disimpegno 3	2,00 mq. circa	4,00 mq. circa
Primo	Ripostiglio 2	2,00 mq. circa	3,00 mq. circa
TOT. SUP. P. PRIMO		208,00 mq. circa	256,50 mq. circa

Secondo	Camera	33,00 mq. circa	45,00 mq. circa
Secondo	Bagno	7,00 mq. circa	9,00 mq. circa
TOT. SUP. P. SECONDO		40,00 mq. circa	54,00 mq. circa

TOT. SUP. COMPLESSIVA	706,00 mq. circa	906,00 mq. circa
------------------------------	-------------------------	-------------------------

LASTRICO/BELVEDERE	227,00 mq. circa
SUP. CATASTALE TERRENI	2.120,00 mq. circa

N.B. La superficie utile lorda è stata calcolata come segue:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

LOTTO 2

I beni di cui al LOTTO 2 sono costituiti da un'area urbana/giardino (**vedere foto 2/4/6/9**), in cui sono presenti alberi alto fusto che secondo l'Art. 52 del Regolamento Urbanistico del Comune di Fiesole sono classificati come allineamenti e formazioni arboree di pregio, da una vasca per la raccolta acqua (**vedere foto 3**) e da n° 3 appezzamenti di terreno (**vedere foto 10/11/12/13/15/16/17**).

Si può accedere all'area urbana/giardino sia direttamente da Via dei Bassi per mezzo di una stradella che conduce alla pubblica Via (**vedere foto 1/5/8**) sia, nel caso in cui il **LOTTO 2** venga acquistato dall'aggiudicatario dei beni di cui al **LOTTO 1**, attraverso il lastrico solare/belvedere di cui al **LOTTO 1**.



I 3 appezzamenti di terreno, posti ad una quota più alta dell'area urbana/giardino, sono raggiungibili dalla stessa mediante una porta in ferro **(vedere foto 7/14)**.

Relativamente alle P.Ile 17/161 del Fg. 43, che costituiscono parte degli appezzamenti di terreno sopra citati, risulterebbero, secondo l'Art. 52 del Regolamento Urbanistico del Comune di Fiesole presenti allineamenti e formazioni arboree di pregio, dal sopralluogo sembrerebbe che parte di dette formazioni arboree siano state tagliate.

N.B. si precisa che su detta area urbana/giardino si apre una porta dell'unità immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.Ila 20 – Sub. 3 e che da detta area si raggiunge anche l'unità immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.Ila 20 – Sub. 4 (dette unità immobiliari sono ubicate nel fabbricato adiacente al corpo centrale e risultano ad oggi oggetto di esecuzione Immobiliare n° 217/2007 + 105/2009).

si precisa inoltre che nel caso in cui i beni di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 vengano acquistati da aggiudicatari diversi il sottoscritto CTU ritiene opportuno costituire servitù di passo pedonale e carrabile per permettere l'accesso al lastrico/terrazza belvedere anche direttamente da Via dei Bassi, detta servitù graverà sulla stradella che insiste sull'area urbana/giardino identificata dal Fg. 43 – P.Ila 162 – Sub. 500 (vedere foto 1/5/8 del LOTTO 2 di cui all'Allegato 1).

Nel dettaglio le superficie dei beni sono:

DESCRIZIONE BENI	SUPERFICIE CATASTALE
Terreni (Fg. 43 – P.Ile 17/161/163)	1.938,00 mq. circa
Area Urbana (Fg. 43 – P.Ila 162 – Sub. – 500)	1.340,00 mq. circa
Vasca Raccolta Acqua (Fg. 43 – P.Ila 19)	100,00 mq. circa

3. Stato di possesso

LOTTO 1/2

Parte dei beni di cui ai **LOTTI 1/2** risultano:

a) beni identificati dal

Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500 (LOTTO 1);

Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 501 (LOTTO 1);

risultano occupati dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e dal figlio, XXXXXXXXXXXX ivi residenti (**vedere Allegato 5**) risulta inoltre Contratto di Locazione del **XXXXXXXXXX** – Registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data **XXXXXXXXXX** al n° **XXXX** (**vedere Allegato 4**) mediante il quale la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX (**precedente proprietaria**) ha concesso in locazione la quota indivisa del 75% (3/4) dei beni di cui sopra; detto contratto riporta che *“la durata del contratto è pattuita in anni 8 (otto) con decorrenza dal 01/02/2004. Il contratto si rinnoverà tacitamente per ugual periodo, salva disdetta per lettera raccomandata da trasmettersi almeno 12 mesi prima della scadenza.*

Si precisa che il contratto di cui sopra aveva come locatore la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, in data **26/05/2011** è subentrata, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXX, la Società **XXXXXX** (esecutata); detto contratto è inoltre stato oggetto di proroga fino al **31/01/2020** (**vedere Allegato 4**).

In considerazione del fatto che:

- la superficie da prendere in considerazione, per la determinazione del canone, è il 75% della Superficie Utile precedentemente riportata (quota concessa in locazione con il contratto di cui sopra) e ragguagliata tenendo conto dei seguenti parametri:

Sup. Utile Vani principali/Cappella	100%
Sup. Utile Locali Cantina	20%
Sup. Utile Lastrico/Belvedere (fino a 25,00 mq.)	15%
Sup. Utile Lastrico/Belvedere (oltre 25,00 mq.)	5%

a seguito della quale avremo la seguente superficie ragguagliata da tenere in considerazione per la determinazione del canone di locazione al mq. di superficie utile:

Sup. Utile Vani Principali/Cappella P.T (211,00 x 75%)	158,25 mq. circa
Sup. Utile Locali Cantina (234,00 mq. x 75% x 20%)	35,10 mq. circa
Sup. Utile Lastrico/Belvedere (25,00 mq. x 75% x 15%)	2,81 mq. circa
Sup. Utile Lastrico/Belvedere (202,00 mq. x 75% x 5%)	<u>7,58 mq. circa</u>

Superficie Ragguagliata 203,74 mq. circa

- il canone di locazione riportato sul contratto è pari ad € 350,00 mensile per un prezzo dunque di € 1,72/ mq. per mese (€ 350,00 al mese /203,74);
- la Banca dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona in cui sono ubicati i beni oggetto della presente Relazione (frazioni Girone e Compiobbi/Ellera), riporta un canone medio di locazione pari a circa € 8,30/mq. per mese di superficie utile;

Considerato quanto sopra esposto il sottoscritto CTU ritiene **inadeguato** il canone siccome pattuito nel contratto di locazione (pari, si ricordi, ad euro 1,72 al mq. per mese) ed il canone di mercato (inteso quale giusto prezzo locativo ed individuato in euro 8,30 al mq per mese).

b) beni identificati dal

Fg. **43** – P.lla **21** – Sub. **502 (LOTTO 1)**;

Fg. **43** – P.lla **20** – Sub. **1 (LOTTO 1)**;

Fg. **43** – P.lle **17/19/161/163 (LOTTO 2)** e **164 (LOTTO 1)**;

risultano occupati dal Sig. XXXXXXXXXXXX e dalla figlie XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX ivi residenti (**vedere Allegato 5**) risulta inoltre Contratto di Locazione del **XXXXXXXXXX** – Registrato all' Agenzia delle Entrate di Firenze in data **XXXXXXXXXX** al n° **XXXXXXXX** (**vedere Allegato 4**) mediante il quale la **XXXXXX (precedente proprietaria)** ha concesso in locazione al Sig. **XXXXXX** vari beni fra cui i beni di cui sopra, che *“il contratto è stipulato per la durata di anni 9 (nove) dal 16 Febbraio 2009 al 15 Febbraio 2018 e si intenderà rinnovato per altri nove anni salvo disdetta da comunicarsi a cura della parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza in deroga all'art. 3 della L. 431/98 a mezzo lettera raccomandata. Il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno un mese prima.*

In considerazione del fatto che:

- il contratto di locazione di cui sopra concedeva in locazione anche immobili che **non sono** oggetto di pignoramento;
- la superficie da prendere in considerazione, per la determinazione del canone dei beni oggetto di pignoramento, è la Superficie Utile precedentemente riportata e ragguagliata tenendo conto dei seguenti parametri:

Sup. Utile Vani principali 100%

a seguito della quale avremo la seguente superficie ragguagliata da tenere in considerazione per la determinazione del canone di locazione al mq. di superficie utile:

Sup. Utile Vani Principali 261,00 mq. circa

il canone di locazione riportato sul contratto è pari ad € 800,00 mensile (riferito a vari beni fra cui i beni di cui alla precedente lettera b) per un prezzo dunque di € 3,06/ mq. per mese (€ 800,00 al mese /261,00), considerando una superficie minore rispetto a quella concessa in locazione in quanto **non tiene conto delle superfici degli altri immobili concessi in locazione (a cui il prezzo di locazione riportato sul contratto fa riferimento) che il sottoscritto non ha potuto rilevare per la determinazione della superficie e che, se fosse presa in considerazione, diminuirebbe ulteriormente il prezzo di locazione sopra determinato;**

- la Banca dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona in cui sono ubicati i beni oggetto della presente Relazione (frazioni Girone e Compiobbi/Ellera), riporta un canone medio di locazione pari a circa € 8,30/mq. per mese di superficie utile;

Considerato quanto sopra esposto il sottoscritto CTU ritiene **inadeguato** il canone siccome pattuito nel contratto di locazione (pari, si ricordi, ad euro 3,06 al mq. per mese pur prendendo in considerazione la sola superficie dei locali oggetto delle presente procedura di pignoramento, inferiore, come superficie, a quella effettivamente concessa in locazione) ed il canone di mercato (inteso quale giusto prezzo locativo ed individuato in euro 8,30 al mq per mese).



c) beni identificati dal

Fg. **43** – P.Illa **122 (LOTTO 1)**;

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, il bene risulta comunque occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX, dalle figlie del Sig. XXXXXXXXXXXX, dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e dal Sig. XXXXXXXXXXXX ivi residenti (**Vedere Allegato 5**).

Si resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti in merito ai contratti di locazione sopra citati.

4. Elencazione gravami a carico acquirente

Dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio XXXXXXX ed a seguito di ricerche eseguite presso la C.RR.II. di Firenze esistono le seguenti formalità:

Annotazione Reg. Part. n° 3693 del 19/07/2011 di inefficacia parziale

Nel relativo quadro D risulta quanto segue: "Il Tribunale di Firenze a seguito della causa promossa dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il presente atto dichiara inefficaci ai sensi dell'art. 2901 CC, nei confronti della soc. attrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e delle soc. intervenute XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (non in proprio ma in nome e per conto della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, banca per i servizi alle imprese spa) e XXXXXXXXXXXXXXX, agli atti di compravendita stipulati tra la XXXXXX XXXXXXX e la XXXXXX in data 01/05/2004 dinanzi al Notaio XXXXXXX di XXXXXXX numeri di repertorio XXXX e XXXX, trascritti in data XXXXXX reg. part. XXXXX e XXXXX.

Relativamente a i seguenti beni immobili:

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 122 (beni facenti parte del **LOTTO 1**)

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota 50% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**) e P.Illa 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**);

quota 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 502 e P.Illa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e Fg. 23 – P.Illa 162 (bene facente parte del **LOTTO 2**) il Fg. risulta errato in quanto risulta Fg. 43;

Annotazione Reg. Part. n° 3694 del 19/07/2011 di inefficacia parziale

Nel relativo quadro D risulta quanto segue: “Il Tribunale di Firenze a seguito della causa promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il presente atto dichiara inefficaci ai sensi dell'art. 2901 CC, nei confronti della soc. attrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e delle soc. intervenute XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (non in proprio ma in nome e per conto della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, banca per i servizi alle imprese spa) e XXXXXXXXXXXXXXX, agli atti di compravendita stipulati tra la XXXXXX XXXXXXX e la XXXXXX in data 01/05/2004 dinanzi al Notaio XXXXXX di XXXXXX numeri di repertorio XXXX e XXXX, trascritti in data XXXXXX reg. part. XXXX e XXXXXX – dichiara inefficaci ai sensi dell'art. 2901 C.C. nei confronti della soc. attrice e delle società intervenute di cui sopra nonché della soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXX), gli atti di compravendita stipulati dalla XXXXXX con la XXXXXX e con la XXXXXXX in data 14/12/2004 dinanzi al Not. XXXXXXX di XXXXXX, rep. XXXXXX e XXXXXX, trascritti alla conservatoria dei RR.II. di Firenze il XXXXXXX reg. part. XXXXXX e XXXXXX aventi ad oggetto gli stessi beni immobili di cui al punto precedente.

Relativamente a i seguenti beni immobili:

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 122 (beni facenti parte del **LOTTO 1**)

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota 50% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**) e P.Illa 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**);

quota 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 502 e P.Illa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e Fg. 23 – P.Illa 162 (bene facente parte del **LOTTO 2**) il Fg. risulta errato in quanto risulta Fg. 43;



N.B. da colloqui intercorsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, è emerso che detti annotamenti non possono essere cancellati, ai sensi dell'art. 2668 del Codice Civile, risulta invece che *“La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni (2654) si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato”*.

5. Elencazione gravami a carico procedura

Visto il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX ed a seguito di ricerche eseguite presso la C.RR.II. di Firenze esistono le seguenti formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita:

n° 6 trascrizione - n° 4 iscrizioni

Iscrizione Reg. Part. n° 4098 del 14/05/2004

Nota di iscrizione, a seguito di atto notarile ai Rogiti Notaio XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX Rep. N° XXXXXXXX, a garanzia di cambiali, a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXX, per € 175.000,00 gravante su:

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIa 122 (bene facente parte del **LOTTO 1**);

quota del 50% Catasto Fabbricati Fg. 23 – P.IIa 162 (foglio errato, bene facente parte del **LOTTO 2**) – Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 502 e P.IIa 20 Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota del 50% Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIa 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**) e P.IIe 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**).

Iscrizione Reg. Part. n° 4129 del 16/06/2011

Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale a seguito di Sentenza di Condanna Rep. 865 del 21/03/2011, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per € 350.000,00 gravante su:

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Ila 122 (bene facente parte del **LOTTO 1**);

quota del 50% Catasto Fabbricati Fg. 23 – P.Ila 162 (foglio errato, bene facente parte del **LOTTO 2**) – Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 502 e P.Ila 20 Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota del 50% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Ila 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**) e P.Ile 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**).

Insieme a maggiore consistenza.

Iscrizione Reg. Part. n° 5406 del 29/07/2011

Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale, a seguito di Decreto Ingiuntivo del 27/03/2006 Rep. N° 10642/2006, a favore del XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per € 180.000,00 gravante su:

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Ila 122/164 (beni facente parte del **LOTTO 1**) e P.Ile 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

quota del 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Ila 162 – Sub. 500 (bene facente parte del **LOTTO 2**) – Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 502 e P.Ila 20 Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

Insieme a maggiore consistenza.

Iscrizione Reg. Part. n° 3909 del 31/08/2012

Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale, a seguito di Decreto Ingiuntivo, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per € 70.000,00 gravante su:

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e P.Ila 162 – Sub. 500 (bene facente parte del **LOTTO 2**);

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Ila 122/164 (beni facente parte del **LOTTO 1**) e P.Ile 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

quota del 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.Ila 21 – Sub. 502 e P.Ila 20 Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);



insieme a maggiore consistenza.

Trascrizione Reg. Part. n° 6325 del 14/03/2005

Nota di Trascrizione a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (**senza indicazione di quote e diritti**) della Domanda Giudiziale per revoca atti di compravendita trascritti in data XXXXXXXXXXXXXXXX Reg. part. n° XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX gravante su:

Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 500/501/502 e P.IIa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e Fg. 23 – P.IIa 162 (il foglio risulta errato) (bene facente parte del **LOTTO 2**);

Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIe 122/164 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e P.IIe 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

insieme a maggiore consistenza.

Trascrizione Reg. Part. n° 8934 del 11/04/2005

Nota di Trascrizione a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX della Domanda Giudiziale per revoca atti di compravendita trascritti in data XXXXXXXXXXXXXXXX Reg. part. n° XXXXXXXX e XXXXXXXX gravante su:

Per la Califin (**senza indicazione di quote**):

Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 500/501/502 e P.IIa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e Fg. 23 – P.IIa 162 (il foglio risulta errato) (bene facente parte del **LOTTO 2**);

Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIe 122/164 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e P.IIe 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

oltre maggiore consistenza per la società XXXXXXXXXXXXXXXX.

Trascrizione Reg. Part. n° 9167 del 05/04/2006

Nota di Trascrizione a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX della Domanda Giudiziale del 08/11/2005 Rep. 387/2005 per revoca atti di compravendita trascritti in data XXXXXXXXXXXX Reg. part. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e in data XXXXXXXXXXXX Reg. part. n° XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX gravante su:



Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 500/501/502 e P.IIa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e Fg. 23 – P.IIa 162 (il foglio risulta errato) (bene facente parte del **LOTTO 2**);

Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIe 122/164 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e P.IIe 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

insieme a maggiore consistenza.

Trascrizione Reg. Part. n° 4558 del 02/03/2015 (accettata con riserva)

Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 22/12/2014 – Rep. 17610, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX gravante su:

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 500/501 (beni facenti parte del **LOTTO 1**);

quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIa 122 (bene facente parte del **LOTTO 1**);

quota 50% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 502 e P.IIa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e P.IIa 162 – Sub. 500 (bene facente parte del **LOTTO 2**);

quota 50% Catasto Terreni Fg. 43 – P.IIa 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**) e P.IIe 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

A margine della Trascrizione di cui sopra risultano:

Annotazione Reg. Part. n° 1075 – del 26/03/2015:

Annotamento per reclamo Notificato il 25/03/2015 relativo alla Trascrizione eseguita con riserva.

Annotazione Reg. Part. n° 4433 – del 28/10/2015:

Annotamento a seguito del rigetto da parte del Tribunale di Firenze del reclamo notificato in data 25/03/2015 (di cui all'annotazione Reg. Part. 1075 del 26/03/2015).

Trascrizione Reg. Part. n° 23722 del 04/08/2017

Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 27/07/2017 – Rep. 8505/2017, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX gravante su:

quota 100% Catasto Fabbricati Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 500/501/502 – P.IIa 20 – Sub. 1 (beni facenti parte del **LOTTO 1**) e P.IIa 162 – Sub. 500 (bene facente parte del **LOTTO 2**);



quota 100% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 122 (bene facente parte del **LOTTO 1**);
quota 50% Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**)
e P.Ille 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

Trascrizione Reg. Part. n° 28429 del 09/10/2017

Nota di Trascrizione in rettifica della Trascrizione Reg. Part. 23722 del 04/08/2017, con Atto Corte di Appello di Firenze del 27/09/2017 Rep. 10563/2017, mediante la quale viene rettificata la quota al 100% degli immobili rappresentati al Catasto Terreni Fg. 43 – P.Illa 164 (bene facente parte del **LOTTO 1**) e P.Ille 17/19/161/163 (beni facenti parte del **LOTTO 2**);

N.B. da colloqui intercorsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, è emerso che le trascrizioni di cui al Reg. Part. n° 6325 del 14/03/2005 – 8934 del 11/04/2005 – 9167 del 05/04/2006 possono essere cancellati quando è debitamente consentita dalle parti interessate (atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio) ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

I costi per le cancellazioni delle **4 iscrizioni** e delle **6 trascrizioni** sopra riportate ammontano a circa € 8.000,00

6. Situazione Condominiale

Il Sottoscritto non ha rinvenuto presso la C.RR.II. di Firenze Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli inerenti a debiti di natura condominiale.

7. Situazione urbanistica e amministrativa

LOTTO 1

Con riferimento alle planimetrie di censimento catastale delle unità Immobiliari (**vedere allegato 2**) ed oggetto della presente Perizia e la comparazione dello stato dei luoghi, risulta che:

l'Unità Immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 500 **corrisponde** allo stato di fatto;

l'Unità Immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.Illa 21 – Sub. 501 **non corrisponde** allo stato di fatto, la planimetria catastale potrà essere presentata

successivamente alla regolarizzazione degli abusi eseguiti (vedere successivo punto regolarità urbanistica);

l'Unità Immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 502 **corrisponde** allo stato di fatto;

l'Unità Immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.IIa 20 – Sub. 1 **corrisponde** allo stato di fatto;

Regolarità Urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, risulta che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto della presente Perizia è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente risultano:

- Autorizzazione Edilizia n° 49/1982 del 08/07/1982 (pratica Edilizia n° 157/1982);
- Autorizzazione Edilizia n° 41/1984 del 29/05/1984 (pratica Edilizia n° 72/1984);
- Autorizzazione Edilizia n° 94/1991 del 10/10/1991 (pratica Edilizia n° 212/1991);
- Articolo 26 pratica n° 13/1992 del 07/03/1992;
- Autorizzazione Edilizia n° 279/2001 del 10/12/2001 (pratica Edilizia n° 394/2001);
- Pratica Condonò Edilizio n° 2057/1987 – Prot. n° 5314 del 28/03/1987, a seguito del quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 23/2002 del 18/09/2002;
- Pratica Condonò Edilizio n° 482/1995 – Prot. n° 5606 del 04/03/1995, a seguito del quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 24/2002 del 18/09/2002;
- DIA n° 82/2003 del 03/11/2003 (Pratica Edilizia n° 300/2003);
- DIA n° 46/2004 del 19/03/2004 (Pratica Edilizia n° 46/2004).

In relazione a quanto sopra indicato, il sottoscritto C.T.U., sulla base delle risultanze inerenti la situazione urbanistica e amministrativa dei beni in perizia,

per quanto verificato e constatato in loco, e viste le planimetrie di censimento catastale dei beni (**vedere allegato 2**) agli atti della Agenzia del Territorio di Firenze:

DICHIARA CHE

l'Unità Immobiliare identificata dal Fg. **43** – P.IIa **21** – Sub. **500** risulta conforme;

l'Unità Immobiliare identificata dal Fg. **43** – P.IIa **21** – Sub. **501** non risulta conforme agli atti abilitanti depositati presso il Comune di Fiesole in quanto, a seguito dei lavori di cui alla DIA n° 82/2003 è stata realizzata:

un apertura di collegamento fra i due locali cantina posti al piano seminterrato e prospicienti la viabilità interna (locali 1 e 2 nelle planimetria di cui all'allegato 1);

sono stati eliminati i gradini che dal Locale 1 conducevano al Locale 3 ed i gradini che dal locale 3 conducevano al locale 6 (vedere le planimetria di cui all'allegato 1);

è stato realizzato un muro divisorio all'interno del locale 3 (originariamente unico locale insieme al locale 5 – vedere planimetrie di cui all'allegato 1);

il muro del locale 4 (vedere planimetrie di cui all'allegato 1) è stato si presume demolito e successivamente realizzato sopra l'apertura della finestra;

rispetto alla DIA 82/2003 non è stata realizzata la tamponatura della porta di collegamento fra il locale 1 ed il locale 3, la tamponatura della porta fra il locale 6 ed il locale 7, non è stato trasformato il locale 7 in locale W.C. ed il locale 8 in ripostiglio, inoltre non è stata realizzata l'apertura di collegamento fra il locale 1 ed il locale 8 (vedere planimetrie di cui all'allegato 1).

Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Fiesole **è possibile** sanare la situazione mediante la presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria ed aggiornamento della relativa planimetria catastale, i costi per la suddetta regolarizzazione si stimano, in via prudenziale in circa **€ 4.000,00** (comprensivi di spese tecniche, oneri amministrativi e sanzioni).

Relativamente alla struttura in legno con copertura in coppi realizzata sulla terrazza/belvedere, la stessa non potrà essere sanata e pertanto dovrà essere

oggetto di demolizione; i costi per detta demolizione, compresi lo smaltimento dei materiali, possono essere quantificati in circa **€ 1.000,00**

L'Unità Immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.IIa 21 – Sub. 502 **risulta conforme** allo stato di fatto;

L'Unità Immobiliare identificata dal Fg. 43 – P.IIa 20 – Sub. 1 **risulta conforme** allo stato di fatto;

Relativamente agli appezzamenti di terreno facenti parte del bene di cui al **LOTTO 1** essi risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:

Fg. 43 – P.IIa 122 – Art. 48 (Territorio aperto) ed Art. 69 (Aree agricole primarie);
Fg. 43 – P.IIa 164 - Art. 48 (Territorio aperto) – Art. 62 (Pertinenza degli edifici invariati del territorio aperto) – Art. 69 (Aree agricole primarie).

Si precisa che al momento della vendita di detti beni dovrà essere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica).

LOTTO 2

La vasca di raccolta acqua identificata dal Fg. 43 – P.IIa 19 risulta essere stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967.

Relativamente agli appezzamenti di terreno facenti parte del bene di cui al **LOTTO 2** essi risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:

Fg. 43 – P.IIa 17 – Art. 48 (Territorio aperto), Art. 52 (Allineamenti e formazioni arboree di pregio) ed Art. 69 (Aree agricole primarie);

Fg. 43 – P.IIa 161 - Art. 48 (Territorio aperto), Art. 52 (Allineamenti e formazioni arboree di pregio), Art. 62 (Pertinenze degli edifici invariati del territorio aperto) ed Art. 69 (Aree agricole primarie);

Fg. 43 – P.IIa 162 – Sub. 500 – Art. 48 (territorio aperto), Art. 52 (allineamenti e formazioni arboree di pregio), Art. 62 (pertinenze degli edifici invariati del territorio aperto) ed Art. 69 (aree agricole primarie);

Fg. 43 – P.IIa 163 - Art. 48 (Territorio aperto), Art. 62 (pertinenze degli edifici invariati del territorio aperto) ed Art. 69 (Aree agricole primarie)

Si precisa che al momento della vendita di detti beni dovrà essere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica).

8. Valore immobili

LOTTO 1

Il **valore di mercato** più probabile dei beni di cui al **LOTTO 1** è determinato come segue, considerando i seguenti elementi caratterizzanti, che concorrono alla determinazione del valore stesso.

Zona:	collinare;
Destinazione d'uso:	abitazione – cappella - magazzino;
Piano:	seminterrato/terreno – primo/secondo (torre)
Rifiniture:	buone;
Stato di manutenzione:	buono;
Illuminazione e areazione:	buona;
Pertinenze esclusive	lastrico/belvedere n° 2 terreni agricoli circostanti;
Pertinenze a comune:	Fg.43 – P.IIa 21 – Sub. 504
Utilizzazione:	i beni risultano occupati a seguito di contratti di locazione (vedere precedente punto 3);

La superficie da prendere in considerazione è la Superficie Utile Lorda per i Vani Principali e i locali adibiti a Cantina e la Superficie Utile per gli accessori (Lastrico/Belvedere) e la Superficie Catastale per i Terreni precedentemente riportata e ragguagliata tenendo conto dei seguenti parametri:

Sup. Utile Lorda Vani principali	100%
Sup. Utile Lorda Cantine	20%
Sup. Lastrico/Belvedere	25% fino a 25,00 mq.
Sup. Lastrico/Belvedere	6% oltre 25,00 mq.
Sup. Terreni	1%

N.B. a giudizio del sottoscritto è opportuno considerare nel calcolo della superficie commerciale, anche la superficie dei terreni in quanto gli stessi, pur avendo circa 30 piante di ulivi, non possono essere considerati come terreni agricoli propriamente detti atti cioè all'attività di coltivazione del fondo, ma possono essere considerati più come pertinenza che concorre alla determinazione del valore di mercato del bene.

a seguito della quale avremo la seguente superficie da tenere in considerazione per la determinazione del valore

Superficie Utile Lorda Vani principali	596,00 mq. circa
Superficie Utile Lorda Cantine	62,00 mq. circa
Superficie Lastrico/Belvedere	18,37 mq. circa
Superficie Terreni	<u>21,20 mq. circa</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)	698,00 mq. circa

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti dalla consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche e condizioni dei beni in perizia nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, considerato il contesto urbanistico ove sono ubicati, servito da attività commerciali di piccole dimensioni, in zona tranquilla ma non particolarmente servita, consultate riviste e pubblicazioni specifiche del mercato immobiliare, verificati i dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed in considerazione del fatto che vi è stato un calo dei prezzi degli immobili compravenduti, la stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, a tale scopo il sottoscritto CTU ha preso visione di n° 1 bando d'asta dal sito www.tribunale.firenze.giustizia.it che ha per oggetto 4 unità immobiliari ubicate, in parte nell'edificio ex colonico addossato al fianco del complesso in cui sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, ed in parte un edificio isolato posto a valle antistante i locali cantina posti al piano seminterrato ed oggetto della presente relazione; le Unità Immobiliari di cui al bando d'asta hanno finiture non paragonabili ai beni oggetto della presente relazione in quanto risultano completamente prive di qualsiasi finitura ed impianto;

tale bando d'asta riporta i seguenti valori a base d'asta:

- a) complesso edilizio € 276.600,00



si precisa che il conseguente valore di mercato che si andrà a determinare non sarà propriamente il valore di mercato, il sottoscritto ritiene però di usare come termine di paragone, per la determinazione del valore di mercato e a base d'asta dei beni oggetto della presente relazione, i valori sopra riportati in quanto sono messi all'asta forzata n° 4 unità immobiliari, che seppur aventi finiture ed impianti totalmente assenti, tiene conto di tutti i meccanismi e dall'appetibilità che un bene all'asta ha rispetto ad uno stesso bene venduto non tramite procedure d'asta (ad esempio un privato che vende tramite agenzia immobiliare);

alla luce di quanto sopra esposto si determinano pertanto i seguenti valori:

bene di cui al precedente punto a)

Valore a base d'asta € 276.600,00 superficie mq. 202,00;

Si avranno pertanto i seguenti valori a base d'asta al mq.:

bene di cui al precedente punto a)

Valore al mq. a base d'asta = Valore a base d'asta/Superficie

Valore al mq. a base d'asta = $276.600,00/202,00$ mq. = € 1.369,31/mq.
arrotondato ad € 1.400,00/mq.;

In considerazione che:

- il bene preso come termine di paragone è completamente privo di finiture e di impianti;
- come, già precedentemente detto, le rifiniture dei beni di cui al **LOTTO 1** sono buone e risultano dotati di tutti gli impianti, il sottoscritto ritiene congruo un valore a base d'asta di € 2.500,00 al mq. anche in considerazione del fatto che il bene, pur avendo le caratteristiche della villa non può essere paragonato alla classica villa indipendente, anche in considerazione del fatto che parte dei beni permettono l'accesso ad altri beni immobili posti nelle vicinanze limitando pertanto il valore del bene stesso;
- la superficie, precedentemente riportata, dei beni oggetto della presente relazione è pari a circa 698,00 mq.;
- il valore a base d'asta è dato dalla riduzione del valore di mercato di circa il 15%;

tutto ciò premesso si avrà, risolvendo la seguente formula, il seguente valore

di mercato dei beni oggetto della presente relazione:

$V_{ba} = V_m - 15\% \text{ di } V_m$, dove:

$V_m = \text{Valore di mercato beni}$;

$V_{ba} = \text{Valore a base d'asta dato dalla superficie (698,0 mq. circa) x il valore a base d'asta al mq. precedentemente determinato (€ 2.500,00 circa)}$;

10% riduzione valore di mercato per vendita all'asta;

$\text{mq. } 698,00 \times \text{€ } 2.500,00 = V_m - 15\% V_m$

da cui il seguente valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione:

$V_m = 1.745.200,00/0,85 = \text{€ } 2.052.941,18$

Valore di mercato Unità Immobiliari (intera proprietà) € 2.050.000,00

In considerazione che la vendita del bene viene eseguita in via giudiziale e quindi tenuto conto delle procedure e dei meccanismi d'asta, il sottoscritto CTU ritiene di applicare al valore di mercato determinato come sopra, come precedentemente detto, una riduzione di valore pari a circa il 15%, a cui si dovrà poi detrarre € 4.000,00 per la regolarizzazione ed € 1.000,00 per la demolizione del manufatto presente nella terrazza/lastrico belvedere, avremmo pertanto:

$\text{€ } 2.050.000,00 - 15\% - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 1.737.500,00$

Prezzo a Base d'Asta Unità Immobiliari

VALORE DI MERCATO (INTERA PROPRIETA') LOTTO 1	€ 2.050.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA (INTERA PROPRIETA') LOTTO 1	€ 1.738.000,00

LOTTO 2

Il **valore di mercato** più probabile dei beni di cui al **LOTTO 2** è determinato prendendo come riferimento i valori agricoli medi Provincia di Firenze, desunti dal sito dell' Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i terreni ed un valore a corpo per quanto concerne l'area urbana/giardino e la vasca raccolta acqua, in quanto trattasi di beni con caratteristiche particolari.

Alla luce di quanto sopra esposto la superficie da prendere in considerazione, per quanto concerne i terreni facenti parte dei beni di cui al **LOTTO 2**, è la Superficie Catastale per i Terreni precedentemente riportata
Sup. Terreni P.IIa 17 (Qualità Catastale Bosco Misto) 1.230,00 mq. circa



Sup. Terreni P.IIa 161/163 (Qualità Catastale Uliveto) 708,00 mq. circa

In considerazione del fatto che il sito dell'Agenzia delle Entrate riporta il seguente valore di mercato per i beni di cui al **LOTTO 2**:

Valore Agricolo per Ettaro Bosco Misto	€ 5.416,00
Valore Agricolo per Ettaro Uliveto	€ 30.455,00
Alla luce di quanto sopra avremo:	
Valore Agricolo al mq. Bosco Misto	€ 0,5416/mq.
Valore Agricolo al mq. Uliveto	€ 3,0455/mq.
Valore di mercato Bosco Ceduo	
1.230,00 mq. * € 0,5416/mq =	€ 700,00 (arrotondato)
Valore di Mercato Uliveto	
708,00 mq. * € 3,0455/mq. =	€ 2.200,00 (arrotondato)
Valore a Corpo Giardino Vasca =	<u>€ 15.000,00</u>

VALORE DI MERCATO BENI DI CUI AL LOTTO 2 (arrotondato) € 18.000,00

In considerazione che la vendita del bene viene eseguita in via giudiziale e quindi tenuto conto delle procedure e dei meccanismi d'asta, il sottoscritto CTU ritiene di applicare al valore di mercato determinato come sopra, come precedentemente detto, una riduzione di valore pari a circa il 10% avremmo pertanto:

€ 18.000,00 – 10% = € 16.200,00

VALORE DI MERCATO (INTERA PROPRIETA') LOTTO 2	€ 18.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA (INTERA PROPRIETA') LOTTO 2	€ 16.200,00

9. Valore immobili in caso di comproprietà

Valore quota/Divisibilità

In considerazione del fatto che la quota oggetto di pignoramento è pari all'intero non si rende necessario stabilire il valore di mercato della quota.

N.B. il sottoscritto CTU ha comunque provveduto all'individuazione di due singoli LOTTI poiché, come precedentemente detto, alcuni beni immobili (identificati dal Fg. 43 – P.IIa 20 – Sub. 2/3/4/5 e P.IIa 21 – Sub. 503 ed oggetto di altra esecuzione immobiliare) ubicati in parte nella porzione adiacente a quella in cui sono ubicati i beni di cui al LOTTO 1 ed in parte in un fabbricato

isolato antistante l'ingresso delle cantine ubicate al piano seminterrato dei beni di cui al LOTTO 1, sono raggiungibili:

sia attraverso parte dei beni di cui al LOTTO 1 (stradella che insiste sulla P.IIa 164) sia attraverso il bene a comune (sub. 504 della P.IIa 21) venendo così a creare una servitù di passo pedonale e carrabile che graverà su detta P.IIa 164 e sul bene comune (Sub. 504 della P.IIa 21) (relativamente a i beni individuati dal Fg. 43 – P.IIa 20 – Sub. 2/3/4/5 e P.IIa 21 – Sub. 503) (vedere precedente punto 2);

sia attraverso l'area urbana/giardino (individuata dal Fg. 43 – P.IIa 162 – Sub. 500 (relativamente a i beni individuati dal Fg. 43 – P.IIa 20 – Sub. 3/4);

Per quanto concerne i terreni identificati dal Fg. 43 – P.IIe 17/161/163 gli stessi sono raggiungibili sia dall'area urbana/giardino (Fg. 43 – P.IIa 162 – Sub. 500) sia attraverso il bene di cui al Fg. 43 – P.IIa 20 – Sub. 3).

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ha ritenuto pertanto opportuno individuare l'ulteriore LOTTO 2 al fine di evitare, nel caso di vendita all'asta di un unico lotto, che il futuro acquirente dei beni si ritrovi un ulteriore servitù che impedirebbe il pieno utilizzo dei beni che ad oggi sono individuati dal LOTTO 2.

Il sottoscritto CTU resta comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito che la S.V. riterrà opportuno.

Valore ai fini fiscali

LOTTO 1

VALORE IMMOBILI € 1.693.000,00

VALORE TERRENI € 45.000,00

LOTTO 2

VALORE TERRENI/AREA URBANA/GIARDINO € 15.200,00

VALORE FABBRICATO RURALE € 1.000,00

10. Regime impositivo di vendita

LOTTO 1/2

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA stabilità per Legge in quanto, come riporta la "Guida per l'acquisto della Casa" dell'Agenzia delle Entrate l'imposta si applica:



- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare);
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

La vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria, di registro e catastale) con le agevolazioni previste dalle norme vigenti.

11. Riepilogo

Come sopra descritto sono stati individuati **due LOTTI** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che vengono in sintesi individuati e descritti come segue:

LOTTO 1 **Piena Proprietà** di n° 4 unità immobiliari poste nel Comune di Fiesole (FI), Località Girone, Via dei Bassi, 9 oltre n° 2 appezzamenti di terreno;

Nel dettaglio i beni sono così costituiti:

1) **Abitazione Piano Seminterrato/Terreno**

Locali Cantine, Lavanderia, Corridoio, Disimpegno al Piano Seminterrato, Ingresso, Cucina, Disimpegno, n° 3 Ripostigli, n° 2 Camere, Bagno, Guardaroba, Salone Doppio, Lastrico/Terrazza Belvedere;

Superficie Utile Piano Seminterrato	234,00 mq. circa
Superficie Utile Lorda Piano Seminterrato	310,00 mq. circa
Superficie Utile Piano Terreno	201,00 mq. circa
Superficie Utile Lorda Piano Terreno	254,50 mq. circa
Superficie Utile Lastrico/Terrazza Belvedere	227,00 mq. circa

2) **Cappella Piano Terreno**

N° 1 Locale;

Superficie Utile Cappella	10,00 mq. circa
Superficie Utile Lorda Cappella	13,00 mq. circa

3) Magazzino Piano Terreno

Magazzino, W.C.

Superficie Utile Magazzino/W.C. 13,00 mq. circa

Superficie Utile Lorda Magazzino/W.C. 18,00 mq. circa

4) Abitazione Piano Primo/Secondo (Torretta)

3 Disimpegni, Cucina, n° 3 Camere, Salone, Sala, Corridoio, n° 4 Bagni, Antibagno, n° 2 Ripostigli.

Superficie Utile Abitazione 248,00 mq. circa

Superficie Utile Lorda Abitazione 310,50 mq. circa

5) N° 2 appezzamenti di terreno

Superficie Catastale Terreni 2.120,00 mq. circa

Dati Catastali

I beni di cui al **LOTTO 1** risultano catastalmente censiti ed individuati, agli atti dell' Agenzia del Territorio di Firenze, come segue:

Catasto Comune Censuario Fiesole (codice D575)

Terreni (CATASTO TERRENI)

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
43	122	ULIVETO	1		04	60	Euro 2,14	Euro 1,78
43	164	ULIVETO	1		16	60	Euro 7,72	Euro 6,43

Cappella (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	21	500	B/7	1	36 mq.	12 mq.	Euro 53,92

Indirizzo: Via Bassi – Piano T

Abitazione (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	21	501	A/7	3	13,5 vani	467 mq.	Euro 1.080,69

Indirizzo: Via Bassi – Piano S1 – T

Abitazione (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	21	502	A/7	4	11,5 vani	332 mq.	Euro 1.098,76

Indirizzo: Via Bassi – Piano 1 – 2

Magazzino (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	20	1	C/2	6	12 mq.	16 mq.	Euro 44,62

Indirizzo: Via Bassi – Piano T.

Intestati: **XXXXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** (P.IVA **XXXXXXXXXX**)
proprietaria per la **quota di 1/1**

PARTE A COMUNE

- Foglio di Mappa **43** – Particella **21** – Subalterno **504**
quale Bene Comune Non Censibile ai Subalterni **500/501/502 (beni
oggetto di pignoramento) e 503 della P.IIa 21.**

VALORE DI MERCATO (INTERA PROPRIETA') LOTTO 1 € 2.050.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA (INTERA PROPRIETA') LOTTO 1 € 1.738.000,00

Disponibilità

Allo stato attuale i beni risultano:

- Abitazione Piano Seminterrato/Terreno e Cappella** occupati dal Sig. **XXXXXXXXXX** in forza di Contratto di Locazione Registrato all' Agenzia delle Entrate di Firenze in data 02/08/2012 al n° 15564 e dalla Sig.ra **XXXXXX XXXXXXXX** entrambi ivi residenti.
- Abitazione Piano Primo/Secondo, Magazzino ed appezzamento di terreno identificato dalla P.IIa 164** occupati dal Sig. **XXXXXXXXXX** in forza di Contratto di Locazione Registrato all' Agenzia delle Entrate di Firenze in data 19/02/2009 al n° 1755 e dalla sue figlie ivi residenti; appezzamento di terreno identificato dalla **P.IIa 122** occupato dal Sig. **XXXXXXXXXX**, dalle sue figlie, dalla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dal Sig. **XXXXXXXXXX** ivi residenti.

LOTTO 2 Piena Proprietà di n° 3 appezzamenti di terreno, posti nel Comune di Fiesole (FI), Località Girone, Via dei Bassi, 9 oltre Vasca per raccolta acqua ed area urbana;

Superficie Catastale Terreni	1.938,00 mq. circa
Superficie Catastale Area Urbana	1.340,00 mq. circa
Superficie Catastale Vasca Raccolta Acqua	100,00 mq. circa

Dati Catastali

I beni immobili di cui al **LOTTO 2** risultano catastalmente censiti ed individuati, agli atti dell' Agenzia del Territorio di Firenze, come segue:

Terreni e Vasca Raccolta Acqua (CATASTO TERRENI)

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
43	17	BOSCO MISTO	1		12	30	Euro 0,95	Euro 0,38
43	19	FABB. RURALE			01	00		
43	161	ULIVETO	1		06	40	Euro 2,97	Euro 2,48
43	163	ULIVETO	1			68	Euro 0,32	Euro 0,26

Area Urbana (CATASTO FABBRICATI)

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	162	500	Area Urbana		1340 mq.		

Indirizzo: Via Bassi – Piano T

Intestati: **XXXXXX** con sede nel Comune di **XXXX (XX)** (P.IVA **XXXXXXXXXX**)
proprietaria per la **quota di 1/1**

VALORE DI MERCATO (INTERA PROPRIETA') LOTTO 2 € 18.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA (INTERA PROPRIETA') LOTTO 2 € 16.200,00

Disponibilità

I beni di cui al **LOTTO 2** risultano occupati dal Sig. **XXXXXXXXXX** in forza di Contratto di Locazione Registrato all' Agenzia delle Entrate di Firenze in data 19/02/2009 al n° 1755 e dalla sue figlie ivi residenti.

Trasmetto la presente relazione in originale, in copia semplice ed una copia su supporto informatico.

Dichiaro inoltre di aver provveduto ad inviare copia della presente ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori a mezzo posta elettronica o ordinaria ed inoltre a mezzo piattaforma P.C.T.

Firenze, 31/07/2018

Il C.T.U.

(Geometra David Braccini)

Allegati:

- 1) Rilievo Fotografico – Indicazione Superfici;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Copia Atto di Provenienza;
- 4) Copia Contratti di Locazione;
- 5) Copia Certificati di Residenza;
- 6) Copia ricevuta lettera raccomandata di inizio operazioni peritali;

