

SILVIA BERTELOTTI

Architetta

VIA PISANA 72R - 50143 FIRENZE

SIL.BERTELOTTI@GMAIL.COM SILVIA.BERTELOTTI@PEC.ARCHITETTIFIRENZE.IT 335-6592612

ISCRIZIONE ALBO ORDINE ARCHITETTI DI FIRENZE — N° 6278

ISCRIZIONE ALBO CTU TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 7410 — SEZ. ARCHITETTI

ISCRIZIONE ALBO PERITI TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 416 — SEZ. ARCHITETTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

proc. n. 254/2020 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 1 SUB 1999

LOTTO 2 SUB 2006

LOTTO 3 SUB 2012





Si accede al compendio da accesso carrabile, situato al civico 117 di via dell'Olivuzzo.



Premesso che:

- La sottoscritta SILVIA BERTELLOTTI, Architetto, nata a Siena il 03/04/1974, e residente a Firenze, con studio in Via Pisana 72r, Firenze, iscritta all'albo degli Architetti di Firenze con n°6278, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze con n°7410 – veniva nominata Consulente Tecnico D'Ufficio per la causa in oggetto in data 19/10/2020.
- Veniva fissata l'Udienza per il giorno 26/10/2021 ore 10:20
- in data 20/10/2020 la scrivente inviava, tramite PCT, l'accettazione dell'incarico, ed il Giuramento di CTU.
- **Avendo riscontrato alcune difformità rispetto ai titoli rilasciati, aveva provveduto ad inviare richiesta formale all'Ufficio Condoni del Comune di Firenze, per attendere l'esito del quale aveva chiesto la proroga di giorni 90 di suddetto termine (ed il conseguente spostamento della data della prossima Udienza), in modo da attendere la risposta – da parte dell'Ufficio Condoni – alla suddetta richiesta di chiarimenti.**
- Aveva pertanto provveduto a depositare relativa istanza in data 7/9/2021, a seguito della quale veniva concessa (in data 8/9/21) una proroga di 90 giorni per il deposito della presente relazione, e veniva spostata l'Udienza al giorno 08/03/2022 10:00

ALL 00 ACCETTAZIONE INCARICO 302 2018

ALL 00 14329817s proroga 90gg.pdf

- Che al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile pignorato, la sottoscritta ha inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al debitore all'indirizzo risultante agli atti, contenente data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile.

La comunicazione via raccomandata era stata inviata in data 21/10/2020, con esito positivo (veniva ritirata dal destinatario in data 27/10/2020):

Cfr ALL 01 COMUNICAZIONE DATA DEL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 18/1/2021 ore 1130, insieme all'incaricato ISVEG.

ALL 03 20210716_VERBALE SOPRALLUOGO.pdf

Che in data 20/10/2020 è stata inviata al Comune di Firenze la richiesta accesso agli atti, nonché la richiesta all'Archivio Storico, e Direzione Ambiente.

Avendo riscontrato difformità rispetto al condono rilasciato, la scrivente ha provveduto ad effettuare vari colloqui (telefonici, ed in modalità telematica) con i Tecnici dell'Edilizia Privata del Comune di Firenze, nonché provveduto ad inviare due istanze riguardo alla possibilità di correzione degli atti. A seguito della risposta del Comune, citata in relazione, la scrivente ha provveduto a studiare l'iter per la regolarizzazione del fabbricato, in riferimento alle normative vigenti.

ALL 04A RICHIESTA VISURE PRATICHE EDILIZIE

ALL 04B PRATICHE EDILIZIE

che in data 20/10/2020 - sono state effettuate le visure catastali, e sono state acquisite le planimetrie e gli estratti di



mappa relativi. Non è stato necessario fare richiesta per l'inserimento della planimetria.

ALL 05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- che dal sopralluogo effettuato, le unità immobiliari parevano essere occupate senza titolo; la scrivente ha provveduto ad effettuare apposita indagine presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate; tale accertamento ha rilevato che non risultano contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto.

ALL 06 AGENZIA DELLE ENTRATE - LOCAZIONI O COMODATI

- In data 5/11/2021 la scrivente ha provveduto ad aggiornare l'ispezione ipocatastale .

ALL 07 CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI

ALL 07 B AGGIORNAMENTO CERTIFICATO IPOTECARIO

- Riguardo ai debiti condominiali ,i la scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore condominiale tramite varie pec. In data 3/2/2022 ha ottenuto le informazioni necessarie.

ALL 08 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Ciò premesso, la CTU presenta la seguente relazione tecnica di consulenza d'ufficio relativa all'immobile pignorato come risultati dagli atti di pratica.

Firenze, 04/01/22

Silvia Bertellotti Architetto



Indice generale

1) ATTIVITA' PRELIMINARI INDICATE IN QUESITO:.....	7
ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	7
COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP.....	7
MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	7
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	8
ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
DATI CATASTALI.....	8
CONFINI.....	9
CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	9
3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	9
4) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	10
CARATTERISTICHE E STATO DI MANUTENZIONE.....	10
5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	10
6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	10
PARTICELLA 1999:.....	11
PARTICELLA 2006:.....	11
PARTICELLA 2012:.....	12
7) SPESE CONDOMINIALI	12
8A) ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI.....	13
PRATICHE VISIONATE PRESSO L'ARCHIVIO STORICO:.....	13
PRATICHE VISIONATE PRESSO L'ARCHIVIO DIREZIONE URBANISTICA:	13
LOTTO 1: PART. 1999 DIFFORMITA' RISPETTO AL CONDONO.....	18
Si rileva che:.....	18
IMPIANTI	19
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
8B) CONFORMITA' URBANISTCA DEI BENI.....	20
LOTTO 1 – SUB 1999.....	20
LOTTO 2 – SUB 2006.....	20
LOTTO 3 – SUB 2012.....	20
9) REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.....	20
LOTTO 1 – SUB 1999.....	20
LOTTO 2 – SUB 2006.....	20
LOTTO 3 – SUB 2012.....	20
VALUTAZIONE DI LARGA MASSIMA DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE. .	20
LOTTO 1 – SUB 1999.....	20
LOTTO 2 – SUB 2006.....	21
LOTTO 3 – SUB 2012.....	21
10) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	21



CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO.....	21
CRITERI ESTIMATIVI.....	21
ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.....	22
ANALISI DEL MERCATO – INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	22
DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA COMPARABILI.....	22
APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	22
I COMPARABILI.....	23
COMPARABILE A:	23
COMPARABILE B:	23
COMPARABILI ULTERIORI:	23
ULTERIORI DATI DI RIFERIMENTO:.....	23
APPLICAZIONE DEL METODO	24
13A) LOTTO 1 – SUB 1999	25
RIEPILOGO SUPERFICI	25
RISULTATO DELLA STIMA – SUB 1999	25
STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	26
QUOTA DI POSSESSO	26
13B) LOTTO 2 – SUB 2006	27
RIEPILOGO SUPERFICI	27
RISULTATO DELLA STIMA – SUB 2006	27
STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	27
QUOTA DI POSSESSO	27
13C) LOTTO 3 – SUB 2012	28
RIEPILOGO SUPERFICI	28
RISULTATO DELLA STIMA – SUB 2012	28
STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	28
QUOTA DI POSSESSO	28
14) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	28
15) ELENCO ALLEGATI:.....	29
00 ACCETTAZIONE INCARICO E PROROGA DEI TERMINI.....	29
01 AVVISO DI SOPRALLUOGO.....	29
02 PROVENIENZA.....	29
03 VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	29
04 ACCESSO AGLI ATTI.....	29
05 VISURE E DOC CATASTALI.....	29
06 INDAGINE INERENTE LOCAZIONI / COMODATI.....	29
07 AGGIORNAMENTO RELAZIONE NOTARILE IN ATTI.....	29
08 DOC AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.....	29
09 DOC ANAGRAFE.....	29
10 RELAZIONE FOTOGRAFICA	29
11 BENI COMPARABILI, DATI OMI, TABELLA MCA.....	29



1) ATTIVITA' PRELIMINARI INDICATE IN QUESITO:

ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Nel fascicolo, dei documenti sopra elencati, era presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale

[ALL 07 CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI](#)

La scrivente ha acquisito gli atti di provenienza

- atto di permuta per NOTAIO ELENA SANTALUCIA in data 18/6/2014 con il quale l'esecutato ha acquisito la quota di 1/9
- atto di compravendita NOTAIO JACOPO SODI in data 7/11/2005 con il quale l'esecutato ha acquistato quote di 2/3 di quanto sopra
- successione legittima in morte di XXXXXX con il quale l'esecutato ha acquistato quota di 1/3 di quanto sopra (documento irreperibile, vedere allegato "ALL 02 SUCCESSIONE NON TROVATA AGEDP-FI_127669_2020_2493 2")
- con atto di compravendita del 29/12/1991 ricevuto dal Notaio Barnini Claudio in Firenze (FI), numero 34394/2080 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 29/01/1992 ai numeri 5276/4330

[ALL.02 ATTO DI PROVENIENZA](#)

Nel fascicolo in atti è presente estratto mappa catastale

[ALL.05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE](#)

COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP

Al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile pignorato, la sottoscritta ha inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al debitore all'indirizzo risultante agli atti, contenente data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile.

La comunicazione via raccomandata era stata inviata in data 21/10/2020, con esito positivo (veniva ritirata dal destinatario in data 27/10/2020):

[Cfr ALL 01 COMUNICAZIONE DATA DEL SOPRALLUOGO](#)

MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il sopralluogo è stato effettuato in data 18/1/2021 ore 1130, insieme all'incaricato ISVEG.

[ALL 03 VERBALE SOPRALLUOGO.pdf](#)



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Firenze il 18 agosto 2020 al n. 20857 di registro particolare a favore di YYYYYYYYYY , nascente da atto giudiziario dell'ufficiale Giudiziario di Firenze del 21 luglio 2020 repertorio n. 4056/2020.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento (in atti) il compendio risulta così descritto:

-autorimessa (categoria C/6), in Firenze, via dell'Olivuzzo n. 117, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 87, particella 1999, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 8 mq, rendita € 51,59;
-autorimessa (categoria C/6), in Firenze, via dell'Olivuzzo n. 117, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 87, particella 2006, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 74,52;
-autorimessa (categoria C/6), in Firenze, via dell'Olivuzzo n. 117, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 87, particella 2012, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 74,52.

DATI CATASTALI

I beni immobili in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di FIRENZE :

1. FOGLIO 87 PARTICELLA 1999 categoria C/6 classe 5 mq 9 rendita euro 51,59 intestata a
sig (ESECUTATO) proprietà per 1/9
sig (ESECUTATO) proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni
signora (XXXXXXXXXXXXX) proprietà per 1/9
2. FOGLIO 87 PARTICELLA 2006 categoria C/6 classe 5 mq 13 rendita euro 74,52 intestata a
sig (ESECUTATO) proprietà per 1/9
sig (ESECUTATO) proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni



signora (XXXXXXXXXXXX)

proprietà per 1/9

3. FOGLIO 87 PARTICELLA 2012 categoria C/6 classe 5 mq 13 rendita euro 74,52 intestata a

sig (ESECUTATO)

proprietà per 1/9

sig (ESECUTATO)

proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni

signora (XXXXXXXXXXXX)

proprietà per 1/9

CONFINI

L'appartamento confina con altre unità immobiliari, piazzali condominiale, parti comuni.

CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI e consentono l'individuazione dei beni.

Al Catasto Fabbricati sono presenti le planimetrie dell'immobile,

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale (attuale, come sopra precisato) e il soggetto esecutato.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, né l'immobile oggetto di pignoramento risulta fuso o unito a immobili contigui.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Si evince dal certificato notarile in atti, e dalle visure catastali visionate, che le quote dei beni in oggetto provengono all'esecutato tramite:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2014 Repertorio n.: 12662 Rogante: SANTALUCIA ELENA Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 14972.2/2014) - = atto di permuta per Notaio Elena Santalucia di Firenze in data 18 giugno 2014, rep. n. 12662, regolarmente registrato e trascritto a Firenze il 2 luglio 2014 al n. 14972 di registro particolare, con cui il signor (ESECUTATO) si è reso acquirente della quota pari ad 1/9 in proprietà dalla signora XXXXXXX;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2005 protocollo n. FI0100134 Voltura in atti dal 17/06/2014 Repertorio n.: 3792 Rogante: JACOPO SODI Sede: CASTELFIORENTINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9250.1/2014) // ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/11/2005 Repertorio n.: 3792 Rogante: SODI JACOPO Sede: CASTELFIORENTINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32203.1/2005) - = atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Jacopo Sodi di Firenze in data 7 novembre 2005 repertorio 3792 raccolta 515, regolarmente registrato e trascritto a Firenze il novembre 2005 al n. 32203 di registro particolare con cui (ESECUTATO) si è reso acquirente da XXXXXX e



XXXXXXX della quota di 2/3 (due terzi) di quanto sopra;

- SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di XXXXXX nato a Sesto Fiorentino il 13 agosto 1932 e deceduto a Firenze il 10 luglio 1986, lasciando a sè superstiti XXXXXX , XXXXXX e (ESECUTATO), ai quali si è dovuto, in parti eguali, la quota di 1/3 (un terzo) dei beni in oggetto; il tutto come risulta dalla dichiarazione di successione 45 del volume 2783 trascritta a Firenze il 13 giugno 1988 al n. 10664 di registro particolare; (non è stato possibile reperire copia della successione, cfr. risposta Agenzia delle Entrate)

Si rimanda alla lettura integrale degli atti citati.

ALL.02 PROVENIENZA

4) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è ubicato nel comune di Firenze, e consiste in 3 box in lastre di lamiera ondulata, su una struttura leggera in ferro – con portelli di accesso in metallo verniciato.

Ciascun bene è autonomo, e pertanto è possibile realizzare 3 distinti lotti.

CARATTERISTICHE E STATO DI MANUTENZIONE

I box sono in condizioni mediocri di conservazione. Si veda la relazione fotografica.

ALL.10 RELAZIONE FOTOGRAFICA

5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Riferisce l'esecutato che:

- il box 1999 sarebbe occupato con i beni personali dell'esecutato
- il box 2006 e 2012 sarebbero occupati da amici dell'esecutato, senza titolo.

Da accertamento effettuato dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (richiesta del 21/10/2020 prot. 11061), risulta "assenza di contratti di locazione e / comodato registrati riconducibili agli immobili indicati.

ALL 06 AGEDP-FI_120289_2020_2493.pdf

6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ed ISCRIZIONI IPOTECARIE

SI LEGGE DALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI:

— che in base a detti titoli i beni di cui sopra risultano a tutto il 28 settembre 2020 intestati per la quota pari ad 8/9 (otto noni) in proprietà al signor (ESECUTATO) coniugato in regime di separazione dei beni; — che a tutto il 28 settembre



2020 gli stessi sono gravati dalla seguente formalità:

** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Firenze il 18 agosto 2020 al n. 20857 di registro particolare a favore di YYYYYYYYYYYYYYYY, nascente da atto giudiziario dell'ufficiale Giudiziario di Firenze del 21 lucSTSFN59C02D61NW CSTSFN59C02D61NW
glio 2020 repertorio n. 4056/2020. Richiedente: YYYYYYYYYYYYYYYY

La verifica effettuata dalla scrivente in data 4/11/2021 conferma che non risulta altro, in aggiunta a quanto sopra. SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEGLI ATTI, E DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE ALLEGATE.

PARTICELLA 1999:

- TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 11/11/2005 RP 32203 RG 49283 atto Jacopo Sodi Rep 3792/515 dello 07/11/2005 atto tra vivi COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 9/10/2009 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2009 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2011 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2014 RP 14972 RG 19834 atto Elena Santalucia Rep 12662/8127 del 18/06/2014 atto tra vivi PERMUTA
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2017 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/8/2020 RP 20857 RG 30260 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 4056/2020 del 21/07/2020 – atto esecutivo o cautelare – verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PARTICELLA 2006:

- TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 11/11/2005 RP 32203 RG 49283 atto Jacopo Sodi Rep 3792/515 dello 07/11/2005 atto tra vivi COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 9/10/2009 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2009 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2011 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2014 RP 14972 RG 19834 atto Elena Santalucia Rep 12662/8127 del 18/06/2014 atto tra vivi PERMUTA
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2017 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/8/2020 RP 20857 RG 30260 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 4056/2020 del 21/07/2020 – atto esecutivo o cautelare – verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI.



PARTICELLA 2012:

- TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 11/11/2005 RP 32203 RG 49283 atto Jacopo Sodi Rep 3792/515 dello 07/11/2005 atto tra vivi COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 9/10/2009 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2009 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 (cancellazione totale)
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2011 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2014 RP 14972 RG 19834 atto Elena Santalucia Rep 12662/8127 del 18/06/2014 atto tra vivi PERMUTA
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2017 (cancellazione totale)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/8/2020 RP 20857 RG 30260 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 4056/2020 del 21/07/2020 – atto esecutivo o cautelare – verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7) SPESE CONDOMINIALI

In data 3/1/2022 la scrivente ha ricevuto, tramite pec, dallo studio di amministrazioni condominiali, la seguente comunicazione – di cui si riporta estratto. Si rimanda alla visione integrale della pec, degli estratti della quota dovuta, ultimo consuntivo e preventivo approvato.

“Gent.mo Arch. Silvia Bertellotti,

in risposta alla Sua richiesta in allegato le rimetto Estratto conto della quota dovuta da parte della proprietà (ESECUTATO) riguardante 3 Box Metallici posti in area privata riservata con accesso comune dalla rampa del Condominio (Via Olivuzzo 127/129 e via Buoninsegna 32/34).

L'accesso è da via dell'Olivuzzo 117 e il valore di partecipazione è solo da tabella A Comproprietà generali per 1,35 millesimi per partecipare alle spese delle aree esterne di accesso e alle spese generali.

Allego anche l'ultimo consuntivo approvato e il preventivo, con la pandemia sono state richieste a preventivo le quote. Le spese fisse generalmente sono solo ordinarie, in quanto le manutenzioni al fabbricato vengono sostenute dagli appartenenti al corpo fabbrica in muratura e non superano € 190,00 a gestione.

Non esiste regolamento di condominio per quel corpo fabbrica a se stante in quando condividono con il condominio (foglio 87 particella 584) solo la rampa di accesso.”

In successiva email scriveva una rettifica:

“la particella 1999 2006 e 2012 fa parte del condominio con quota di comproprietà nel condominio, accesso a comune e cortile condominiale a comune.”

L'estratto conto a nome dell'esecutato, alla data del 28/12/2021, riporta la cifra di **euro 885,78.**



8a) ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

A seguito di indagini presso l'archivio della direzione urbanistica del comune di Firenze, sono stati visionati ed acquisite copie dei titoli legittimanti l'immobile.

In particolare, l'immobile risulta essere realizzato a seguito di:

PRATICHE VISIONATE PRESSO L'ARCHIVIO STORICO:

- Progetti . Anno 1963.909 (collocazione CF 17421)
- Abitabilità 27 del 1968 (scaricabile dalla rete civica del Comune di Firenze)

PRATICHE VISIONATE PRESSO L'ARCHIVIO DIREZIONE URBANISTICA:

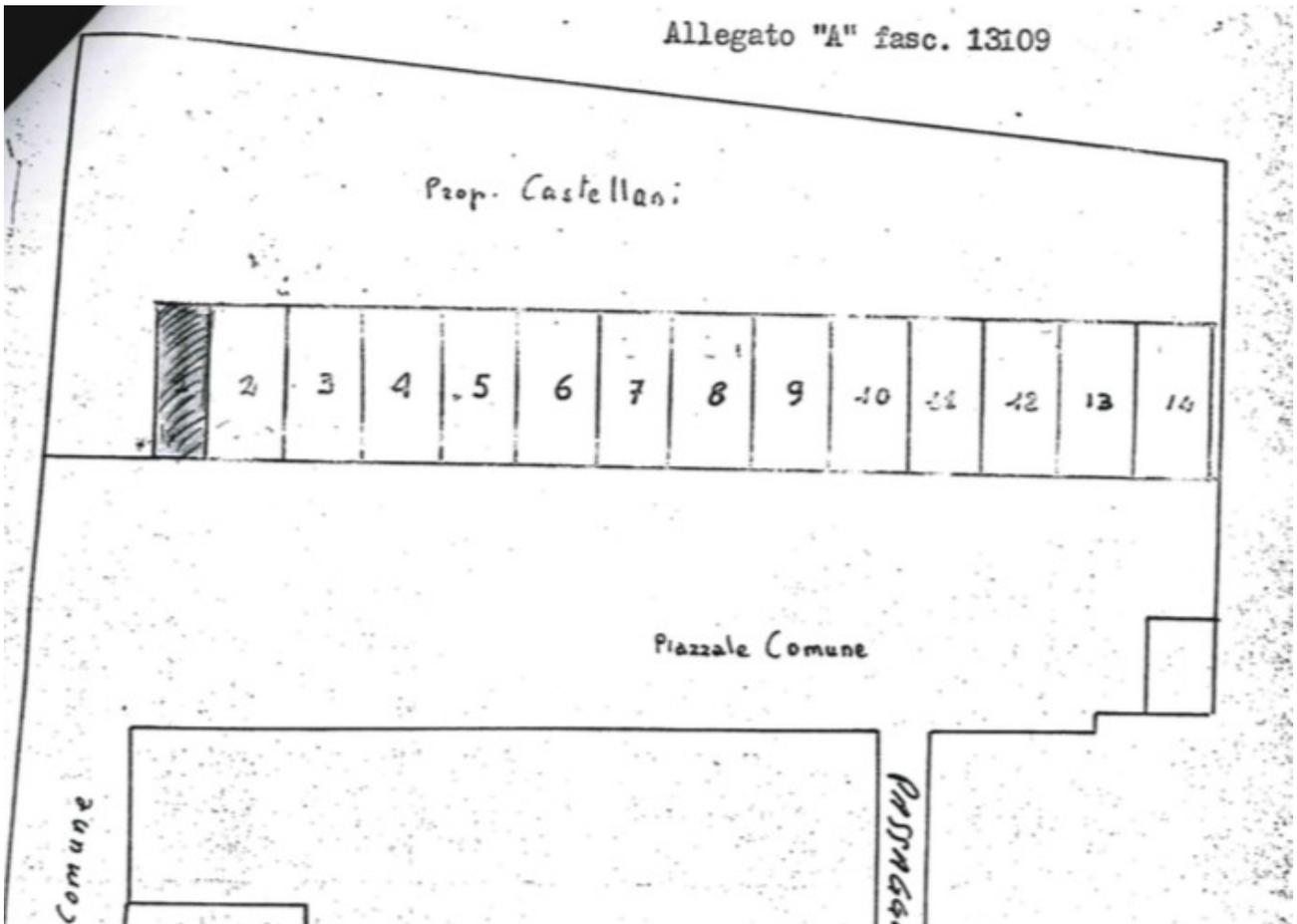
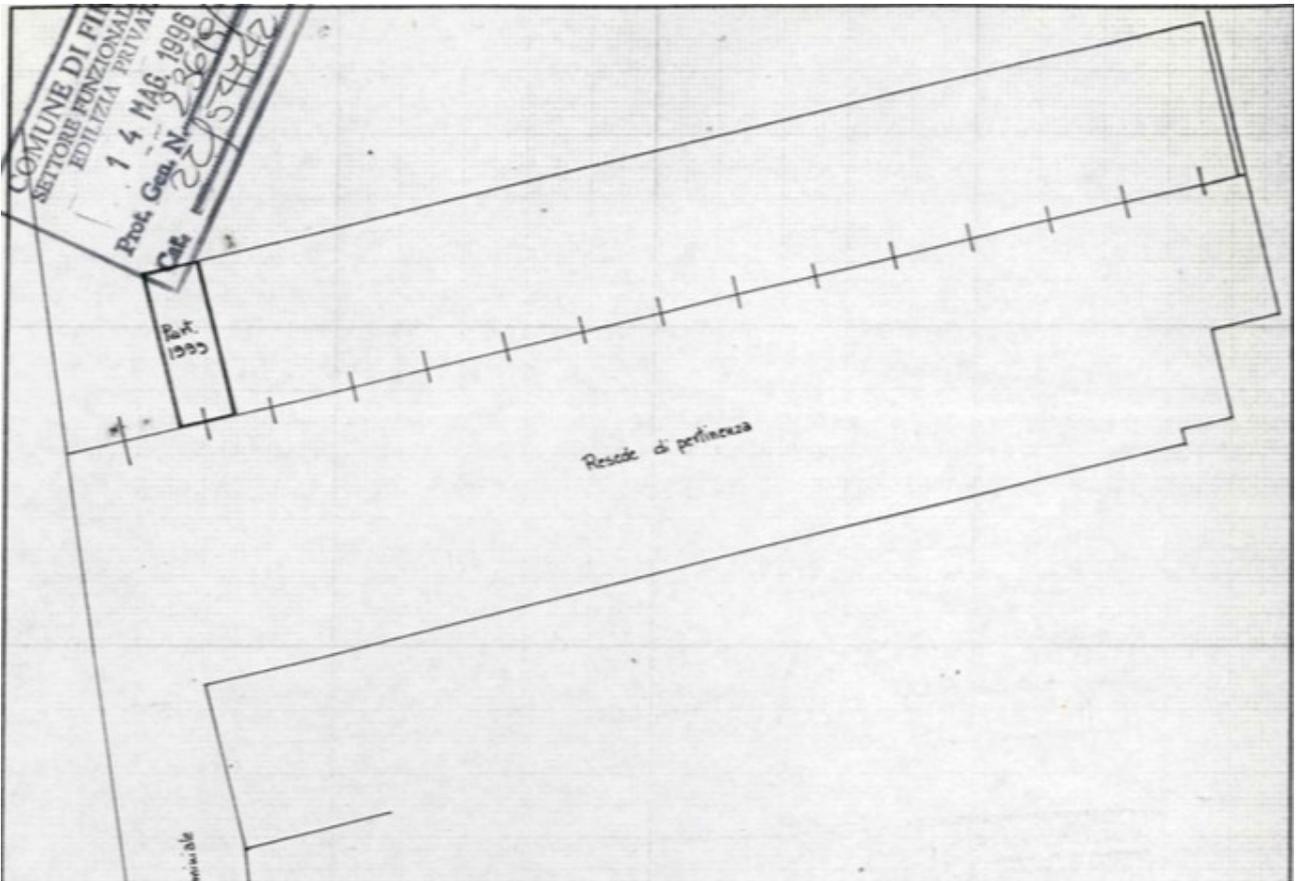
- PRATICA 1611/1992 inerente altra UI
- ARTICOLO 26 532/1992 inerente altra UI, rappresenta i box in oggetto
- **CONDONO 54742/1985 Riguarda le U.I. in oggetto.**
- CONDONO 64223/1985 inerente altra UI
- CONDONO 61566/1985 inerente altra UI
- PRATICA 1212/1992 inerente altra UI
- ABUSO 303/2001 pratica irreperibile
- CONDONO 6576/1995 inerente altra UI
- PRATICA 264/2001 inerente altra UI
- PRATICA 3171/2014 Abitabilità altra UI

[Condono N. 54742/1985 Presentato il 23/04/1986](#) Sanatoria spazio di parcheggio, 14 box auto (68,32 mq) edificati nell'anno 1972, RILASCIATA:

- part 1999: DETERMINAZIONE N° 03/11281/38 DV del 24/11/03 concessione n° 14150 (mq 7,84)
(vedere nota relativa alle difformità riscontrate, alla pag 18 della presente relazione)
- part 2006: DETERMINAZIONE N° 03/11281/40 DV del 24/11/03 concessione n° 14152/s (mq 12,50)
- part 2012: DETERMINAZIONE N° 03/11281/42 DV del 24/11/03 concessione n° 14154/s (mq 12,50)

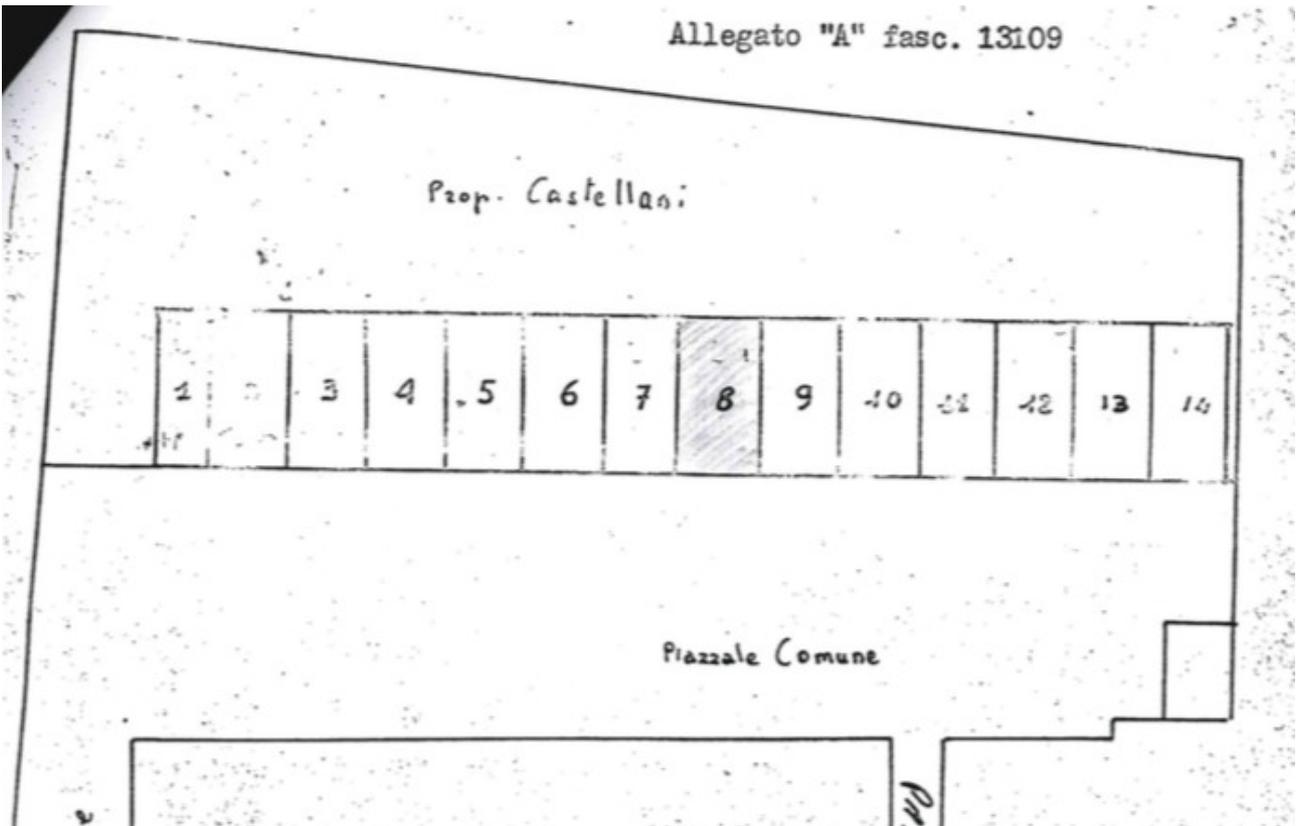
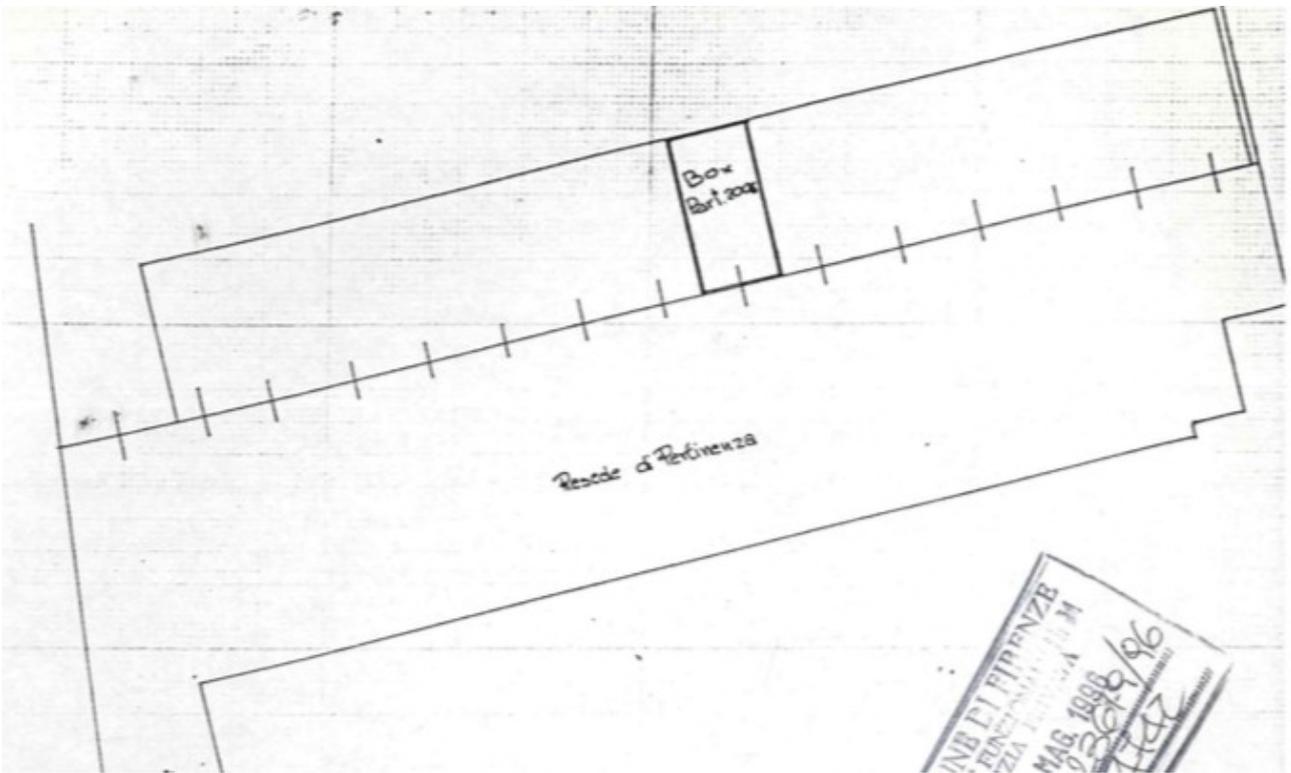
Si riportano alle pagine successive le rappresentazioni dei tre box nel condono citato.





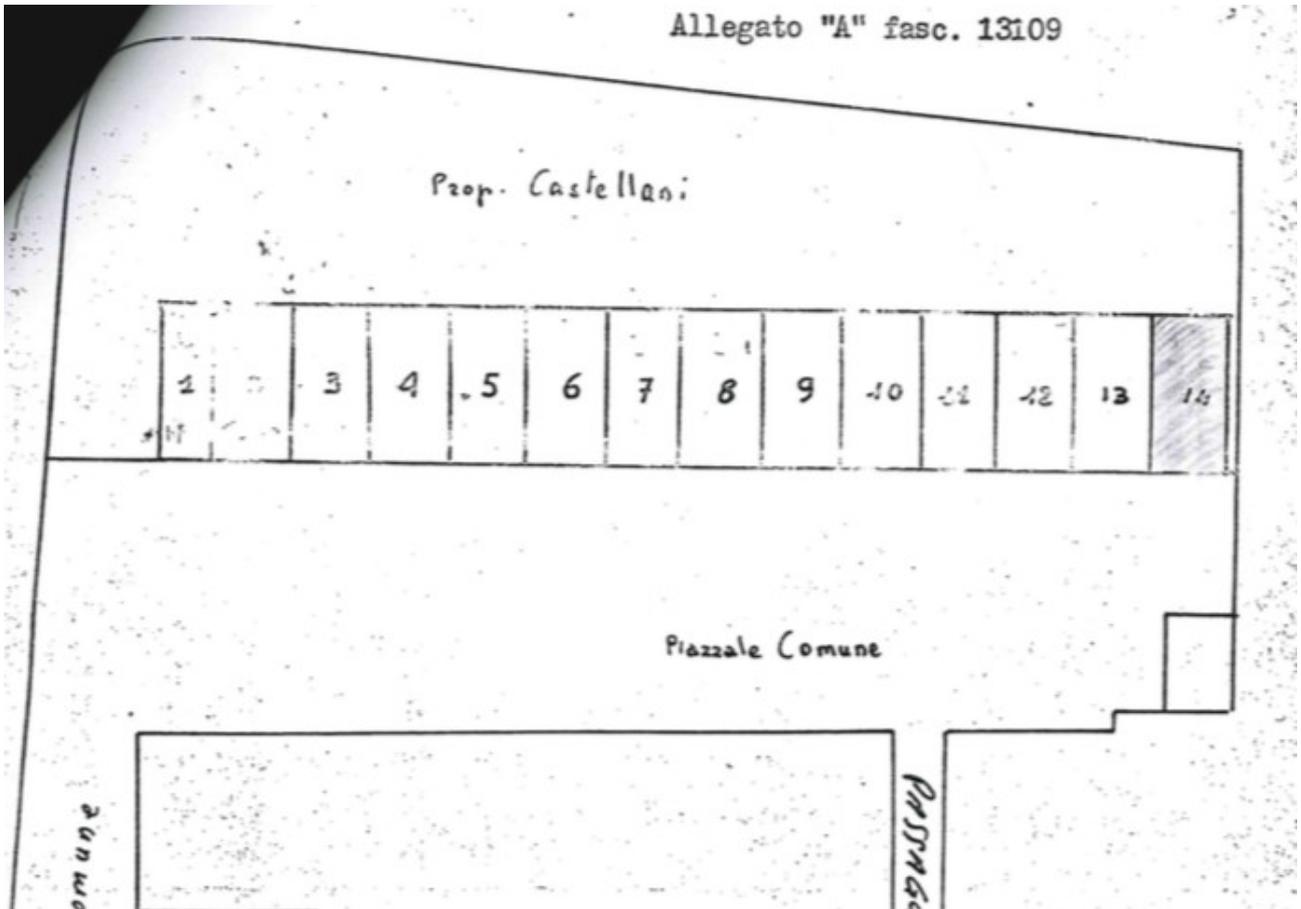
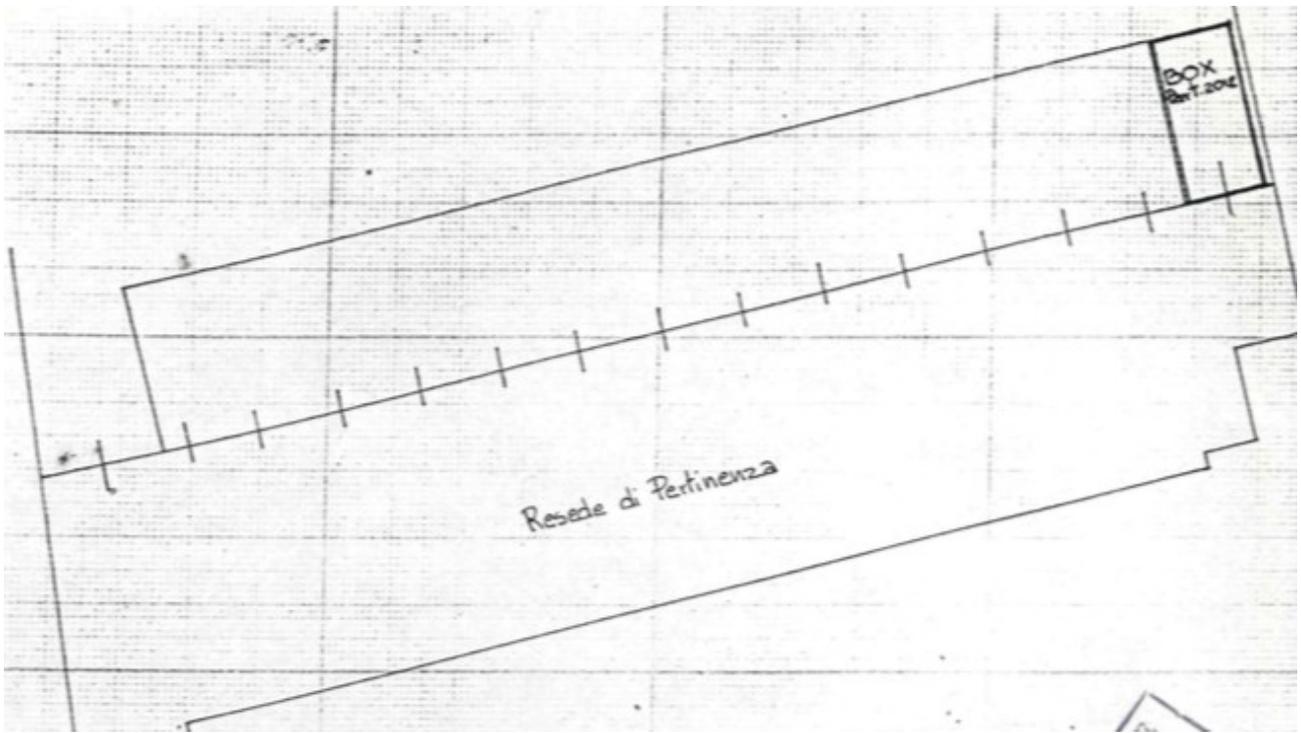
Part 1999 – LOTTO 1





part 2006 – LOTTO 2

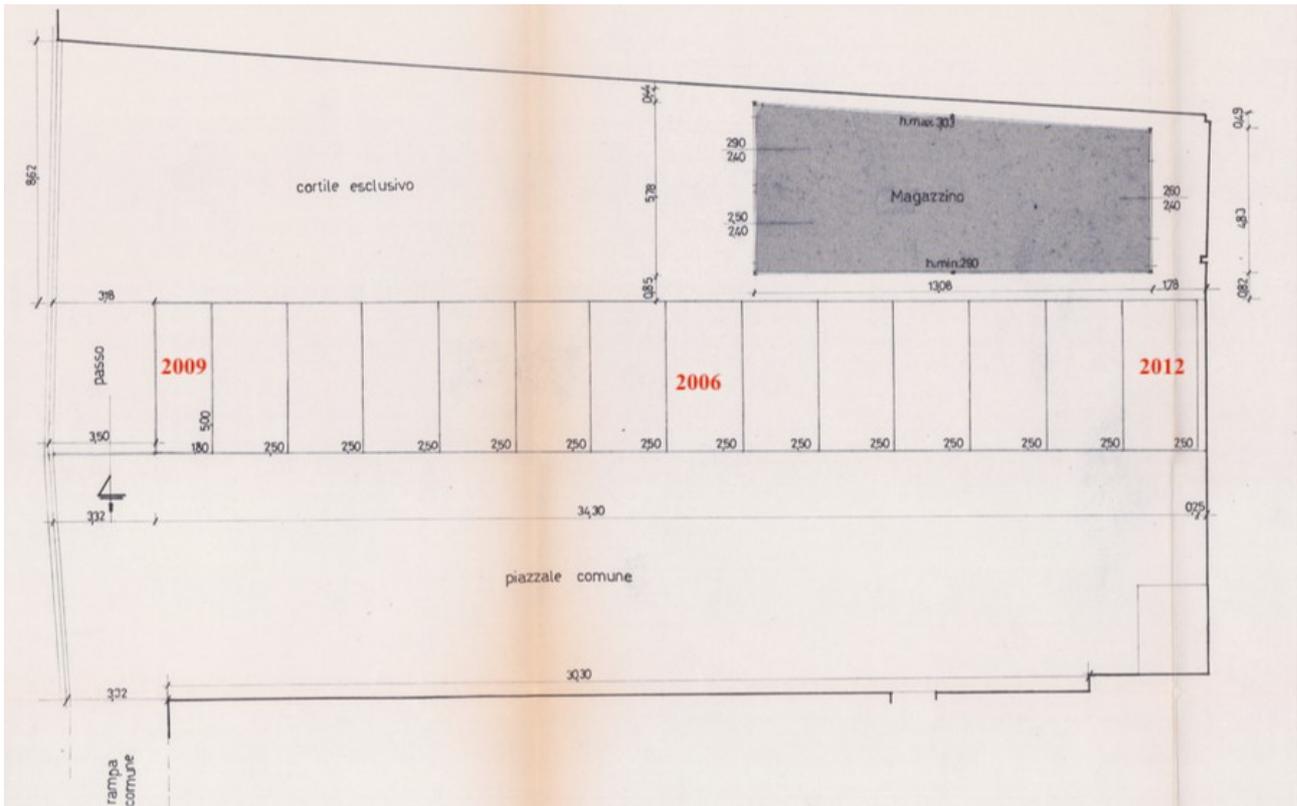




part 2012 – LOTTO 3



- **ART 26 532/92** riguarda altra ui (Si richiede il permesso per una manutenzione straordinaria sul fabbricato: sostituzione di una lamiera metallica usurata dalle condizioni atmosferiche con pannelli rigidi di lamiera coibentata): in tale pratica però vengono rappresentati i box in oggetto alla presente pratica.



- **ABUSO 303/2001 fascicolo irreperibile** – ignoto l'oggetto della pratica.



Si rileva che:

- il Condono citato, già rilasciato, riguarda la realizzazione di 14 box auto
- Nell'atto di rilascio della Concessione - DETERMINAZIONE N° 03/11281/38 DV del 24/11/03 concessione n° 14150 - viene indicata (per tale box) una superficie di 7,84mq

Box auto

Pari ad una superficie, ai fini del calcolo dell'oblazione di mq. 7.84 (di cui superficie utile mq. 0.00 e superficie accessoria 7.84).

- Si nota che successiva pratica (Articolo 26 532-1992) il manufatto risulta rappresentato con le misure di 1,80*5,00= 9mq (cfr. grafico riportato alla pagina precedente)
- Si rileva ad oggi una superficie di circa 9 mq.

Questo premesso, la scrivente aveva chiesto tramite pec (protocollo n. 419121/2021) alla Direzione Urbanistica se fosse o meno necessaria la presentazione di istanza di rettifica del Condono in oggetto.

In data 3/1/2022 è pervenuta la risposta da parte della Segreteria Edilizia Privata:

“non emergendo errori da parte degli uffici nell'istruttoria della richiesta di condono, non è possibile procedere con integrazione o rettifica del provvedimento già rilasciato.

E' fatta salva la verifica circa la riconducibilità di quanto segnalato ad una delle fattispecie che non configurano abuso edilizio e che non richiedono sanatoria ai sensi di Legge, come elencate all'art. 12 del Regolamento Edilizio, segnalando che in caso di positiva verifica, è sua facoltà depositare la rappresentazione dello stato legittimo dell'immobile, utilizzando la modulistica e seguendo le indicazioni pubblicate in rete civica all'indirizzo https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/edilizia/guida_interventi/procedimenti_deposito.html”

La scrivente ritiene che la tipologia di difformità riscontrata NON possa essere riconducibile alle fattispecie del comma 3, art 12 del vigente Regolamento Edilizio, in quanto gli errori di rappresentazione indicati nel condono rappresentano una diversa consistenza del bene, rispetto a quanto rilevato.

Si legge infatti nella scheda SUE P02, allegata alla presente, che il *deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili rappresenta un'utilità per agevolare la gestione immobiliare ed è applicabile nei casi in cui le rappresentazioni unite ai titoli edilizi non corrispondano con esattezza allo stato attuale del bene a causa di (...) imprecisioni ed errori di graficizzazione, **che non alterano la consistenza edilizia legittima**, non configurano difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, e non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate;*

Pertanto si ritiene necessario provvedere alla MESSA IN PRISTINO dello stato rappresentato nei titoli edilizi (condono) ovvero allo smontaggio della porzione sinistra (guardando il garage) ed il rimontaggio della struttura, previo taglio dei pannelli, nel rispetto delle misure indicate, previa verifica presso gli uffici competenti della necessità o meno di presentare una pratica edilizia e/o strutturale.



Stima del costo dell'intervento e dei costi tecnici – per le pratiche, ove necessarie, e per l'accatastamento successivo : circa 3500 euro, così suddivisi 1500 euro intervento (si veda il computo metrico di seguito riportato), 2000 euro costi tecnici.

In ogni caso, trattandosi di un caso particolare, non codificato dalle vigenti regolamenti, il tecnico asseverante che si occuperà della regolarizzazione del bene dovrà concordare l'iter da seguire con gli Uffici dell'Edilizia Privata, in quanto le procedure e le interpretazioni potrebbero variare rispetto a quanto riscontrato dalla scrivente.

COMPUTO METRICO OPERE DI RIPRISTINO

- rimozione contenuto del box, smontaggio residuo impianto elettrico stimato euro 100
- puntellamento e messa in sicurezza del manufatto compreso
- smontaggio pannello sinistro, anta sinistra della porta d'accesso, pannello soprastante e pannello tergale stimato euro 300
- smontaggio struttura, taglio del telaio e saldatura, nuovo fissaggio a terra stimato euro 500
- taglio dei pannelli, e posizionamento degli stessi a formare copertura e lato del box; modifica dell'infisso (riduzione dell'anta fissa lato sinistro) e rimontaggio stimato euro 600
- costi tecnici stimato euro 2000

IMPIANTI

In occasione del sopralluogo si è evidenziata la presenza di lampada a tubi neon nel box 1999.

Riferisce l'esecutato che tale lampada era collegata ad una batteria, ed è ad oggi non funzionante o disconnessa.

I tre box risultano NON essere dotati di impianto elettrico, o altri impianti.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

I box non risultano essere dotati di Attestato Prestazione Energetica.



8B) CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI

LOTTO 1 – SUB 1999

Difforme. (si veda il paragrafo precedente per i dettagli).

Non dotato di attestato prestazione energetica

Non dotati di impianti

LOTTO 2 – SUB 2006

Conforme

Non dotato di attestato prestazione energetica

Non dotati di impianti

LOTTO 3 – SUB 2012

Conforme

Non dotato di attestato prestazione energetica

Non dotati di impianti

9) REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

LOTTO 1 – SUB 1999

I beni risultano correttamente individuati nella rappresentazione catastale, che è schematica.

LOTTO 2 – SUB 2006

I beni risultano correttamente individuati nella rappresentazione catastale, che è schematica.

LOTTO 3 – SUB 2012

I beni risultano correttamente individuati nella rappresentazione catastale, che è schematica.

VALUTAZIONE DI LARGA MASSIMA DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

LOTTO 1 – SUB 1999

Si stima, per le regolarizzazioni delle difformità sopra elencate, un costo, di euro 3500 per le pratiche edilizie, ed eventuali sanzioni.

L'iter per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere concordato con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze.



LOTTO 2 – SUB 2006

Nessun costo

LOTTO 3 – SUB 2012

Nessun costo

10) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO

Nel determinare il piu' probabile valore mercato, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, si è provveduto:

- alla individuazione (qualitativa, quantitativa) delle caratteristiche dei beni in oggetto alla presente relazione: stato degli impianti, stato di conservazione, esposizione, natura e qualità degli accessori, etc.
- all'individuazione del segmento di mercato, come di seguito precisato
- alla ricerca di atti di compravendita relativi a beni comparabili, ed acquisizione dei titoli telematici relativi
- analisi dei titoli telematici, ed individuazione dei parametri: superfici, accessori (che sono stati ragguagliati nel calcolo delle superfici totali)
- all'acquisizione di dati parametrici da varie fonti attendibili (OMI – Agenzia delle Entrate osservatorio CAASA.IT Borsino Immobiliare quotazioni mercato-immobiliare.info) al fine di ricavare alcuni dati di riferimento necessari per l'analisi dei comparabili.

Sono stati applicati i criteri principali del metodo MCA, tenendo conto della difficoltà di reperire i dati di compravendita di piu' beni omogenei veramente comparabili con il bene in oggetto: è stato trovato un solo atto davvero pertinente, riferito alla vendita di uno dei box contigui.

Il prezzo al mq del reale scambio commerciale è stato il dato primario per la presente stima, riferendosi ad un bene identico. È pertanto stato preso come punto di riferimento, con il confronto ed il controllo fornito dagli altri dati reperiti.

CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.



Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non si rilevano, a parere della scrivente, particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

ANALISI DEL MERCATO – INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

L'analisi di mercato è mirata a prevedere il prezzo di scambio per un determinato bene, valutando domanda attuale e futura, per un immobile collocato in un determinato segmento di mercato.

Il segmento di mercato in oggetto è formato da unità immobiliari, destinati a box auto, di realizzazione circa 1960/1975, ubicato nella zona di Firenze, Legnaia / soffiano.

Idealmente, con superficie tra i 10 ed i 25 mq commerciali

DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA COMPARABILI

(vedere tabella)

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili,

attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. E' stato effettuato dal valutatore una verifica in loco per il calcolo della SEL.

Sono state applicate le restrizioni e semplificazioni del metodo come indicate alla pagina precedente.



I COMPARABILI

COMPARABILE A:

Atto relativo a box auto ubicato accanto a quello in oggetto: sub 2004

Atto Dottor Alberto Zetti Notaio in Firenze del 30/3/2021 Repertorio numero 11921 COMPRAVENDITA Raccolta numero 8548 – trascritto RG 14085 RP 9935 Data di presentazione 02/04/2021 :

insieme ad altri beni, veniva venduto il box contiguo:

“B) box auto con ingresso dalla rampa carrabile che si diparte da via dell'Olivuzzo n. 117 e precisamente il sesto a sinistra nel piazzale condominiale, con passaggio pedonale compreso fra il fabbricato contrassegnato dai numeri civici 127 e 129 di via dell'Olivuzzo. Confini: parti comuni, proprietà Del Re, proprietà Emmolo, salvo se altri. “ - - particella 2004, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, piano S1, rendita catastale 74,52 (box auto).

Veniva indicato il prezzo di euro 25000 per il box auto. (1923 euro al mq)

COMPARABILE B:

Atto relativo a box auto ubicato di tipologia ed epoca simile a quello in oggetto, ubicato nell'isolato contiguo: sub 1227

Atto Dott. Rosanna Montano Notaio 25/10/2019 – trascritto il 15/01/2021 RG 1506 RP 1072 veniva venduto un garage insieme ad un appartamento, per il prezzo complessivo di euro 260000. La scrivente ha provveduto a ricavare il prezzo al mq del solo garage (vedere tabella allegata)

Si rileva che la compravendita è avvenuta nell'ottobre 2019, sebbene sia stata trascritta nel gennaio 2021

COMPARABILI ULTERIORI:

Per avere un ulteriore riferimento sono stati individuati alcuni beni omogenei in vendita sul mercato immobiliare, cercando tipologie ed ubicazioni piu' simili possibile.

ULTERIORI DATI DI RIFERIMENTO:

Le quotazioni OMI indicano, per i box auto, importi da 1500 a 2250 euro/mq, per la zona C14 Semicentrale/PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI (ANNO 2021 1 semestre)



APPLICAZIONE DEL METODO

Atto 1	Sub 1227								
appartamento	103								
box	19								
prezzo tot	260000								
		quotazione omi media appartamento	2600						
		quotazione omi media box	1875	72,00%					
RAGGUAGLIO:		APPARTAMENTO	103	1	103				
		BOX	19	0,72	13,68				
					116,68				
						PREZZO AL MQ APPARTAMENTO:	260000	116,68	€ 2.228,32
						PREZZO AL MQ BOX:	€ 2.228,32	0,73	€ 1.626,67
Atto 2	Sub 2004								
appartamento	99				euro/mq				
box	13	-Euro 25.000,00 (venticinquemila) per il box.	25000	13	€ 1.923,08				
c2	3								
c2	5								
prezzo tot	360000								
IN VENDITA									
		via bartolomeo della gatta, con acqua e luce	62000	38	€ 1.631,58				
		box via olivuzzo 22	35000	20	€ 1.750,00				
		box via bernardo daddi	40000	16	€ 2.500,00				
		via di scandicci 176 box legno	58000	40	€ 1.450,00				

NB: NELL'ATTO SANTALUCIA L'ESECUTATO HA ACQUISTATO QUOTA DI 1/9 DEI SUDETTI BOX ALLA CIFRA DI Euro 2.050,00 - duemilacinquanta - per i diritti immobiliari su ciascun box ubicato in Firenze, Via dell'Olivuzzo (IN DATA 18/6/2014)

NB: NELL'ATTO SODI L'ESECUTATO HA ACQUISTATO QUOTA DI 2/3 DEI SUDETTI BOX ALLA CIFRA DI Euro 17200 complessive (IN DATA 18/6/2014): 4400 per il box piccolo, 6400 per ciascuno di quelli grandi. 7 novembre 2005.

Si riportano di seguito i valori stimati, alla luce dei dati reperiti.



RIEPILOGO SUPERFICI

- superficie indicata in catasto: 9mq
- Superficie condonata: 7,84mq
- misure indicate nell'art 26 cit: 1,80x5,00=9mq
- misure interne rilevate: 1,73x5,00= 8,65mq circa
- DIFFORME DETERMINAZIONE N° 03/11281/38 DV del 24/11/03 conc. N° 14150
(vedere nota pag 18 della presente relazione)

RISULTATO DELLA STIMA – SUB 1999

Dal valore stimato, sarà necessario sottrarre l'importo stimato per regolarizzazione urbanistica e catastale, qualora possibile (previa valutazione sulla possibilità o meno di ripristino, come indicato al paragrafo precedente), o in alternativa il costo dell'adeguamento.

In ogni caso, viste le dimensioni esigue, non è possibile utilizzare il manufatto come box auto, ma solo come ripostiglio.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI

Codice zona: C14

Microzona: 0

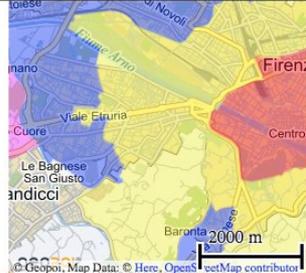
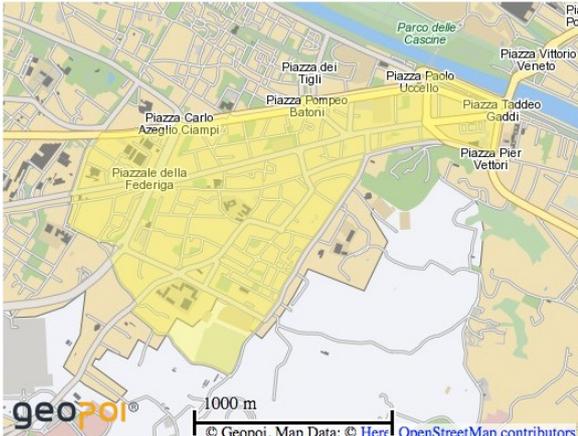
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1200	L	3,6	6,2	N
Negozi	Normale	1300	2500	L	6,3	12,1	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Si stima un valore al mq di euro 1500, che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche ed anche delle difformità riscontrate, e dei relativi costi, ed anche dell'appetibilità sul mercato di un locale uso magazzino/deposito:

Stima del piu' probabile valore di mercato del box lotto 1: euro 13500



STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene nonché l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa: pertanto **si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.**

Si precisa che, qualora l'immobile od il compendio risultasse occupato con contratto di locazione da me non reperito, il prezzo a base d'asta subirebbe una decurtazione ulteriore del 10%

STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA: € 12150

QUOTA DI POSSESSO

Si legge nella relazione notarile in atti che in base a detti titoli i beni di cui sopra risultano a tutto il 28 settembre 2020 intestati per la quota pari ad 8/9 (otto noni) in proprietà al signor (ESECUTATO), coniugato in regime di separazione dei beni;

in particolare risulta dalla visura catastale:

sig (ESECUTATO)	proprietà per 1/9
sig (ESECUTATO)	proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni
signora (XXXXXXXXXXXXX)	proprietà per 1/9

Da indagini effettuate dalla scrivente, alla data del 3/1/2022, l'Esecutato risulta essere divorziato.



RIEPILOGO SUPERFICI

- superficie indicata in catasto: 13mq
- Superficie condonata: 12,50mq
- misure indicate nell'art 26 cit: 2,50x5,00=12,50mq
- misure interne rilevate: 2,40x4,98 circa
- DETERMINAZIONE N° 03/11281/40 DV del 24/11/03 concessione n° 14152/s

RISULTATO DELLA STIMA – SUB 2006

Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate, si ritiene congruo il valore di **€25000 (1920 €/mq)**

STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene nonché l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa: pertanto **si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.**

Si precisa che, qualora l'immobile od il compendio risultasse occupato con contratto di locazione da me non reperito, il prezzo a base d'asta subirebbe una decurtazione ulteriore del 10%

STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA: € 22500

QUOTA DI POSSESSO

Si legge nella relazione notarile in atti che in base a detti titoli i beni di cui sopra risultano a tutto il 28 settembre 2020 intestati per la quota pari ad 8/9 (otto noni) in proprietà al signor (ESECUTATO), coniugato in regime di separazione dei beni;

in particolare risulta dalla visura catastale:

sig (ESECUTATO)	proprietà per 1/9
sig (ESECUTATO)	proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni
signora (XXXXXXXXXXXXXX)	proprietà per 1/9

Da indagini effettuate dalla scrivente, alla data del 3/1/2022, l'Esecutato risulta essere divorziato.



13C) LOTTO 3 – SUB 2012

RIEPILOGO SUPERFICI

- superficie indicata in catasto: 13mq
- Superficie condonata: 12,50mq
- misure indicate nell'art 26 cit: 2,50x5,00=12,50mq
- misure interne rilevate: 2,40x4,96 circa
- **DETERMINAZIONE N° 03/11281/42 DV del 24/11/03 concessione n° 14154/s**

RISULTATO DELLA STIMA – SUB 2012

Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate, si ritiene congruo il valore di **€25000 (1920 €/mq)**

STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene nonché l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa: pertanto **si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.**

Si precisa che, qualora l'immobile od il compendio risultasse occupato con contratto di locazione da me non reperito, il prezzo a base d'asta subirebbe una decurtazione ulteriore del 10%

STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA: € 22500

QUOTA DI POSSESSO

Si legge nella relazione notarile in atti che in base a detti titoli i beni di cui sopra risultano a tutto il 28 settembre 2020 intestati per la quota pari ad 8/9 (otto noni) in proprietà al signor (ESECUTATO), coniugato in regime di separazione dei beni;

in particolare risulta dalla visura catastale:

sig (ESECUTATO)	proprietà per 1/9
sig (ESECUTATO)	proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni
signora (XXXXXXXXXXXXX)	proprietà per 1/9

Da indagini effettuate dalla scrivente, alla data del 3/1/2022, l'Esecutato risulta essere divorziato.

14) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

L'esecutato è persona fisica, pertanto la vendita non è soggetta a imposta di registro e non ad IVA.



15) ELENCO ALLEGATI:

- 00 ACCETTAZIONE INCARICO E PROROGA DEI TERMINI
- 01 AVVISO DI SOPRALLUOGO
- 02 PROVENIENZA
- 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 04 ACCESSO AGLI ATTI
- 05 VISURE E DOC CATASTALI
- 06 INDAGINE INERENTE LOCAZIONI / COMODATI
- 07 AGGIORNAMENTO RELAZIONE NOTARILE IN ATTI
- 08 DOC AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- 09 DOC ANAGRAFE
- 10 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- 11 BENI COMPARABILI, DATI OMI, TABELLA MCA



-  ALL 00 Accettazione incarico EI 254-2020.pdf
-  ALL 00 PROROGA DEI TERMINI 12940824s.pdf
-  ALL 01 Anteprima RACCOMANDATA NEXIVE.pdf
-  ALL 01 raccomandata ritirata dal destinatario
-  ALL 01 RICEVUTA DI RITORNO RACCOMANDATA.PDF
-  ALL 02 ATTO JACOPO SODI .PDF
-  ALL 02 ATTO NOTAIO SANTALUCIA.PDF
-  ALL 02 SUCCESSIONE NON TROVATA AGEDP-FI_127669_2020_2493 2.pdf
-  ALL 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO ISVEG
-  ALL 04 1963 909 archivio storico
-  ALL 04 1968 ABITABILITA' 27 DEL 1968
-  ALL 04 1985 CONDONO 54742 1985 p.la 1999.pdf
-  ALL 04 1985 CONDONO 54742 1985 p.la 2006.pdf
-  ALL 04 1985 CONDONO 54742 1985 p.la 2012.pdf
-  ALL 04 1985 CONDONO 54742 1985.pdf
-  ALL 04 1992 ESTRATTO ART 26 532 1992.PDF
-  ALL 04 2001 Irreperibilità Abuso 303-2001.pdf
-  ALL 04 DIREZIONE AMBIENTE - nessuna pratica.pdf
-  ALL 04 PROCEDURA DEPOSITO STATO LEGITTIMO.pdf
-  ALL 05 PART 1999 DOC_1355860176.pdf
-  ALL 05 PART 1999 PLN_146390800_1 (1).pdf
-  ALL 05 PART 2006 DOC_1355860436.pdf
-  ALL 05 PART 2006 PLN_146390800_2 (1).pdf
-  ALL 05 PART 2012 DOC_1355860718.pdf
-  ALL 05 PART 2012 PLN_146390800_3.pdf
-  ALL 06 AGEDP-FI_120289_2020_2493.pdf
-  ALL 07 ISPEZIONE CASTELLANI COPIA.PDF
-  ALL 08 - POSTA CERTIFICATA_ L_ sollecito RICHIESTA INFORMAZIONI PER ESEC. IMM RG 254 2020 TRIBUNALE DI FIRENZE URGENTE RETTIFICA.p
-  ALL 08 39Cons1819Prev1920.pdf
-  ALL 08 ESTRATTO CONTO CASTELLANI STEFANO COND. VIA OLIVUZZO 127.129 BUONINSEGNA 32.34.pdf
-  ALL 09 anagrafe Certificato_CSTSFN59C02D61NW_1641293085740.pdf
-  ALL 09 Certificato_CSTSFN59C02D61NW_1641293296298.pdf
-  ALL 10 RELAZIONE FOTOGRAFICA PART 1999.pdf
-  ALL 10 RELAZIONE FOTOGRAFICA PART 2006.pdf
-  ALL 10 RELAZIONE FOTOGRAFICA PART 2012.pdf
-  ALL 11 2020 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato.pdf
-  ALL 11 2021 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato.pdf
-  ALL 11 BENI IN VENDITA
-  ALL 11 DOC_1470245030 - BOX SUB 1227.pdf
-  ALL 11 DOC_1470245747 - BOX SUB 2004.pdf
-  ALL 11 DOC_1470251736 atto 2 mq appartamento.pdf

