

=== TRIBUNALE di FIRENZE ===

(Terza sezione - ordinario civile)

Esecuzioni Immobiliari

= PROCEDIMENTO ESECUTIVO : R.G.E. : n°. 258 / 2019 =

parti :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-----***-----

Ill.mo Giudice Esecutivo:Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

CTU : Dott.Arch. Fabio Braccianti

Prossima Udienza : 19/03/24 - ore 11,00

===== *** =====

oooooooooooooooooooo

CTU : PERIZIA DI STIMA EPURATA

RELAZIONE del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Premessa:

Il sottoscritto CTU: Dott. Arch. Fabio Braccianti ,iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.3.906 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di

Firenze con il n.4.176 ,veniva incaricato, **in sede di udienza, in data 22/06/23** , con quesito di stima, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: **Dott.ssa Giovanna Mazza** ,con accettazione d'incarico di stima in data:23/06/23 e quindi, gli venivano ordinati i seguenti **quesiti** (**come da verbale di giuramento dell'esperto**) ,

ovvero :

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

depositate le planimetrie dell'immobile , se vi e' corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato ; solo se necessario , e previo assenso del creditore che dovra' sostenere i costi e autorizzazione del Giudice , proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto , provvedendo, in caso di difformita' sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita' 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 cio' risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilita'; segnalare altresì se gli immobili contigui (es. locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato , pur conservando autonomi identificativi catastali ;

-2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprieta' dell'intero bene, quota di esso(indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprieta', superficie, usufrutto.....);

-3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell' **atto di provenienza** , segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

-4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune ,localita', numero civico , scala ,piano,interno, caratteristiche interne ed esterne , superficie calpestabile in mq. ,eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano , indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni , adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti d'impianto, sotto riportata tra gli allegati ;**

-5. Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode,** sullo stato di **possesso** degl'immobili, con indicazione - se occupati 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

, comma3 c.c. , anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile e' coccupato dal debitore , indicare se egli e' 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. A verificare l'esistenza di **formalita'**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale** , gravanti sul bene , che **resteranno a carico dell'acquirente**,ovvero in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

-debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.;

- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilita' o diritti di prelazione ;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione ;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali , obbligazioni propter rem, servitu',uso, abitazione.....);

-7. verificare l'esistenza di **formalita'**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa , con l'indicazione del soggetto a favore e contro e' presa la data e il numero d'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 e indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici , evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;

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

-9. verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso , segnalando eventuali difformità urbanistiche , edilizie , catastali;indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza 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 possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono ,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' 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 .**

-9 bis .indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione(con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficolta' col deposito in cancelleria della relazione;

-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 delle quali si e' fatto riferimento . Nella determinazione del valore di

mercato terra' 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 terra' conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene , specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia indagini di mercato , con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate ; banche dati nazionali etc..

-11. Indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.a. e per la particolarita' 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 , gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' 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 l'intero che della quota /e pignorata ;

*-se il compendio pignorato puo' essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura , procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilita' anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 , n. 1.078 ;*

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

***-14.** L'esperto dovra' **consegnare insieme alla relazione , in fogli staccati dall'elaborato,** alla relazione :*

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

- fotografie esterne ed interne del /i bene/i, nonche' la relativa planimetria(NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare le targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°(avvisi di inizio operazioni peritali).

- . *effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza , il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato , se non costituito,copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. .*

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

- .*presentare , se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine del deposito della perizia in caso di impossibilita' di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. ."*

A) CORSO GENERALE DELLE OPERAZIONI PREVISTE :

Per le fasi tecniche iniziali legate all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione ipocatastale, l'Atto di pignoramento (per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione),a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura , estratti planimetrici e il mappale, inoltre ad effettuare n. 2 sopralluoghi (in data 24/07/23 soltanto esterno per mancanza di chiavi da parte del delegato per l'accesso interno e

22/09/23: con accesso completo , ovvero sia interno all'immobile che alle parti esterne o resede comune , oltre a posti auto) per individuazione del sito e verifica dello stato generale dei luoghi, con rilievo grafico e fotografico degl'immobili; effettuare verifica urbanistica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze , ovvero il controllo delle pratiche di condono edilizio tramite accesso agli atti programmato on-line(pratiche di riferimento per riscontro in fase di verifica e rilievo sul posto). Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , con riferimenti su vendite effettuate in loco , con contatti con agenzie immobiliari accreditate e anche tenendo presenti le valutazioni "OMI" dell'Agenzia delle Entrate , il tutto ai fini del calcolo del: "valore finale di mercato" ed il valore di base d'asta.

RISPOSTA AI QUESITI :

-1: "identificare i beni oggetto di pignoramento , con precisazione : dei confini , dei dati catastali,etc." :

-Individuazione dei beni oggetto di pignoramento :

Trattasi di porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in Comune di Firenze , in via Pier Luigi da Palestrina , precisamente consistente nell'unita' immobiliare (su 2 piani) destinata a laboratorio ai piani terreno e primo (si evidenzia che: la copertura a terrazzo o lastrico solare in cotto , e' di altra proprieta', la quale vi accede tramite scaletta laterale) , con accesso diretto dal numero civico 18 della detta via , attraverso cancello e percorso meccanizzato e pedonale(coperto nella parte iniziale) , che conduce a piazzale o corte comune di resede all'immobile . Il bene in oggetto e' collocato a sinistra per chi osserva il fabbricato dalla citata corte comune; internamente composto: al Piano terra da due locali,oltre servizio igienico,vano centrale termica (con ingresso indipendente laterale dall'esterno:a destra rispetto alla facciata principale) e vano d'ingresso .Inoltre : due locali oltre servizio igienico , sono posti al piano primo (con ingresso da facciata laterale posta a destra); oltre a vano scale di collegamento ai due piani. Si evidenzia che sono annessi al bene i proporzionali diritti di comproprietà' sulle parti comuni, coperte e scoperte, con diritto d'uso connesso e inscindibile alla proprieta',di N. 2 POSTI AUTO,

collocati entrambi nell'ampio cortile
o piazzale comune interno ,
contrassegnati dai numeri: uno "1" e due "2", non
rappresentati come subalterni catastali , ma individuati
e disciplinati chiaramente nel regolamento
convenzionale di che all'atto ai rogiti del Notaio
Dott. P. M. in data 13 dicembre 1983 trascritto a
Firenze il 16/01/1984 al n. 755 , Reg. Part., ed ad
ulteriore atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 21
aprile 1986 (Allegato : "B" AL Rep.46830 e alla Racc. N.
14824), citato nell'atto di provenienza ,allegato e
presente nel fascicolo) .

Inoltre il diritto d'uso e di comproprietà', riguarda
anche il corridoio carrabile che consente l'accesso
diretto alle dette consistenze dalla via Pier Luigi da
Palestrina(citato sempre nel regolamento convenzionale
legati all'atto del Notaio Dott. P.M. di cui sopra) .

La proprietà' e' rappresentata nella misura di 1/1
dalla Soc.

con sede in via XXXXX , n.XXX a XXXX e
evidenzio che : vi e' esatta corrispondenza tra
l'intestataro catastale e la parte esecutata .

Per quanto riguarda i CONFINI essi sono i
seguenti: **Corte a comune interna su piu' lati ,MXXXXXX.**
CXXXXXXXX. srl , WXXXXXXXX. , salvo se altri.

Relativamente ai DATI CATASTALI , essi sono :

- **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze , Foglio 75 del mappale 133 , sub. 503 ,z.c. 2, Cat. C/3, Cl. 5 , Consistenza 91 mq. , Rendita Euro 592,17.**

Si evidenzia che le planimetrie sono state regolarmente presentate presso il Catasto, ricordando che , l'attuale planimetria catastale, e' allegata alla denuncia di VARIAZIONE del 19/09/11 - Pratica n. FI0255884 in atti dal 19/09/2011 ,per: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO" (n. 80206 . 1/2011); con successiva variazione nel classamento n. 32979 . 1/2012 del 19/09/12 in atti da parti data (prot. N. FI 0207822) .A seguito di tale Variazione detto mappale (attuale) n.133 sub. 503 e' derivato dai mappali 133 sub. 500 e 133 sub. 501.

Riguardo le parti comuni di comproprietà' e diritto d'uso, sopra citate , riguardanti: il corridoio d'ingresso , il piazzale e i 2 posti auto (numerati : 1 e 2), esse fanno catastalmente parte del : **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze: Foglio 75, Particella 135, ovvero trattasi di: Bene comune non censibile** (all'urbano).La superficie di tale parte comune sembra ammontare a Mq. 1.045,50 c.a.(secondo dimensione planimetrica catastale .

Dichiaro inoltre che : vi e' corrispondenza tra le planimetrie catastali presentate in data 19/09/2011 (e allegate alla presente perizia) e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' di quanto descritto sull'Atto di pignoramento :

Si evidenzia che :

quanto sopra descritto, dal punto di vista catastale, e' esattamente corrispondente a quanto annoverato nell'Atto di Pignoramento in atti .

Sono altresì esatti : la descrizione dello stato attuale generale dell'immobile, l'indirizzo, il numero civico , i confini, l'intestatario catastale che corrisponde al soggetto esecutato, come l'atto di provenienza indicato.

Pertanto(in risposta al quesito), i dati indicati nell'atto di pignoramento sono giusti e consentono la regolare e univoca individuazione del bene .

-2: " Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi etc. " :

L'Atto di pignoramento immobiliare e' stato attentamente visionato dal sottoscritto Ctu che ne ha verificato in prima istanza gli estremi , ovvero: esso e' stato redatto e presentato dall'Avv. Dott.ssa S. M. del Foro di Firenze e con studio legale a Firenze ed ha data 19/04/22, con numero di repertorio : C/0/4548

e notificato dall'Ufficiale Giudiziario in Corte d'Appello di Firenze e trascritto il 15/05/2019 su istanza e a favore della Soc.: XXXXXXXXXXXX e riguarda l'intero bene(proprieta' piena: quota 1/1), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX a - con cod . fisc. : .

Si evidenzia che , il credito con iscrizione ipotecaria e' vantato da: Banca XXXXXXXXXXXXXXXX societa' cooperativa con sede legale a (xx)in via XXXXXXXXXXXXXXXX(cod.fisc. e partita iva :XXXXXXXXXXXXXXXX) , mentre attualmente il credito e' passato a : Banca XXXXXXXXXXXXXXXX, con Sede legale : Via XXXXXXXXXXXXXXXX xxxxx() (cod.fisc./p.IVA : xxxxxxxxxxxxxxxx).

Il bene in oggetto era gravato da ipoteca a garanzia iscritta in data 10/01/07 (**Agenzia Territorio di Firenze - Reg. Gen. N.1.375 - Reg.Part.264**) della quota numero 3 del mutuo concesso dalla stessa banca , che con interessi ammonta ad un totale di **Euro 231.012,36** (al 24/12/14) .

Con raccomandata a mezzo pec del 21/06/18 , Banca XXXXXXXXXXXXXXXX ha comunicato alla Societa' XXXXXXXXXXXXXXXX che , nel caso di mancato pagamento di tale quota , la banca avrebbe provveduto alla vendita forzata dei beni gravanti da ipoteca .

Il titolo esecutivo sono stati notificati in data 28/03/19 a XXXXXXXXXXXXXXXX, con intimazione a pagare entro

10 giorni la somma di Euro 231.417,36 , oltre interessi di mora al 5% dal 24/12/14 al saldo e oltre le spese di notifica dell'atto e successive occorrente.

Nessun pagamento e' intervenuto , quindi e' stato attivato il presente procedimento esecutivo sull'intero bene .

-3: " indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza... . ," :

Per quanto riguarda **l'atto di provenienza** dell'immobile oggetto di esecuzione si evidenzia e certifica quanto segue :

Secondo la certificazione notarile del Certificato ipo-catastale, effettuato dal Dott. Fxxxxxx Sxxxxxxxx

notaio in Firenze, ovvero secondo la Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico - ipotecaria ventennale ,alla data del 12 luglio 2019, la PROVENIENZA riguarda :

l'atto di compravendita effettuato presso lo Studio notarile del **Notaio Dott. ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ in Pistoia** , **in data 20 maggio 2013 (20/05/13)** iscritto al **Repertorio N.33.667 e Raccolta N. 14.342** , registrato **all'Ufficio del Registro di Pistoia il 19/06/2013** al **N.3348** , trascritta alla Conservatoria di Firenze in

data 19 giugno 2013 al numero 12039 di Registro particolare.

La parte venditrice : Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ,
Amministratore unico e legale rappresentante e quindi
in nome e per conto della parte venditrice , ovvero:
Societa' "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede a xxxxxxxxxxxx(xx) ,
viaxxxxxxxxxxxxx (p.IVA : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e il Sig.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella sua qualita' di Amministratore
Unico e legale rappresentante della parte acquirente
(parte eseguita), ovvero : Societa'
"xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" , con sede in xxxxxxxx , via
xxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. :xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

**La Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , ACQUISTA LA PIENA
PROPRIETA' (1/1) di porzione del maggior fabbricato
condominiale ubicato in Comune di Firenze , via Pier
Luigi da Palestrina , ovvero consistente in unita'
immobiliare destinata a laboratorio su 2 piani (
terreno e primo) con accesso diretto dal n.c. 18 di
detta via .**

Catastalmente, detto immobile ,e' rappresentato al
Catasto Fabbricati del Comune di Firenze , nel Foglio
78 dal mappale 133 sub. 503 , Cat. C/3 , classe 5 ,
consistenza mq. 91.

Alla parte venditrice , ovvero alla xxxxxxxxxxxxxxxx srl ,
l'unita' immobiliare in oggetto pervenne , unitamente

a maggiore consistenza , con l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Txxxxxxx Bxxxxx in Roma in data 28/12/06, con repertorio 16927 , raccolta 7001 , trascritta alla Conservatoria di Firenze **in data 10 gennaio 2007 al numero 961** di registro particolare , con la quale la Societa' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - SPA sede xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx) vendeva alla societa' xxxxxxxxxxxx , sede xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) la quota di 1/1 della piena proprieta' dell'immobile oggetto della presente perizia di stima .

-4: " fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, localita' ,via , numero civico etc.":

-Descrizione generale e inquadramento immobile :

Trattasi di porzione di maggior fabbricato in Comune di Firenze in via Pier Luigi da Palestrina e piu' in particolare l'unita' immobiliare destinata a laboratorio ai piani terreno e primo con ingresso diretto dal n.c. 18 della detta via attraverso un ampio accesso con un cancello telecomandato che attraversa un percorso(inizialmente coperto) pedonale e carrabile che giunge ad un ampio piazzale a comune dove e' collocato e si affaccia l'immobile in oggetto . Il fabbricato e' posizionato sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla corte comune (entrando), libero su due lati con due facciate (una principale ed

una laterale (a destra per chi guarda l'edificio) ed internamente e' così composto :

al piano terra da due locali finestrati contigui , oltre piccolo servizio igienico cieco; l'ingresso a tale laboratorio avviene tramite porta posta a sinistra della facciata principale . Sempre dal piano terra si accede lateralmente (dalla facciata laterale a destra) al vano centrale termica al piano terra e a fianco a tale vano, abbiamo un altro portoncino d'accesso al vano d'ingresso /vano scale di collegamento al piano 1° , dove abbiamo un altro ambiente indipendente ad uso laboratorio con due locali contigui finestrati e piccolo servizio igienico cieco.

In pratica abbiamo in questo corpo di fabbrica n. 2 ambienti o unita' indipendenti , ognuna con due locali ad uso laboratorio e autonomi tra loro , ovvero non hanno collegamenti interni o zone di passo e i due locali o stanze con servizio igienico , sono speculari come pianta .

Il soffitto dei ai due piani e' a *voltine in con pianelle cotto e longarine in ferro* , con altezza massima *Ml.2,85* e altezza minima *ml. 2,76*.

I pavimenti sono parte in cotto e parte in gress ceramico .

L'impianto di riscaldamento e' di tipo elettrico e non risulta attualmente funzionante .

La scala di collegamento ai due piani ha struttura in ferro e scalini in pietra serena .

L'impianto elettrico appare interrotto e quindi non funzionante , inoltre risulta non a norma .

Al piano terra abbiamo una stanzina per centrale termica al piano terra (che al momento del sopralluogo non vi e' stato accesso perche' il delegato era in assenza di chiavi) .

-Lo stato manutentivo e' medio basso , specie per il piano terra dove si rilevano ampie macchie per umidita' di risalita sulle pareti .

SUPERFICIE CALPESTABILE richiesta :

I singoli vani ai due piani hanno una superficie calpestabile derivata dalla sommatoria dei seguenti ambienti:

PIANO TERRA :

Vano laboratorio 1 : Mq.22,23

Vano laboratorio 2 : Mq.12,24

Servizio igienico : Mq. 1,65

PIANO TERRA /PIANO PRIMO :

Vano scale (P.T.) : Mq. 4,42

Vano laboratorio 3 : Mq. 17,44

vano laboratorio 4 : Mq. 22,23

Stanzina centrale termica(P.T.) : Mq. 2,16

Totale generale Mq. 82,37

Pertanto abbiamo :

- La superficie calpestabile al piano terra del primo ambiente ad uso laboratorio(due vani, piu' piccolo servizio igienico) ammonta a : Mq. 36,15 c.a.
; con ingresso dalla facciata principale .

- La superficie calpestabile del secondo ambiente ad uso laboratorio al piano terra e primo :composto da ingresso/vano scale al piano terra (con accesso dalla facciata laterale) e n. 2 vani contigui oltre piccolo servizio igienico al piano primo , ammonta a Mq. 44,10 c.a. ;

- il vano centrale termica e' al piano terra con accesso da facciata laterale , ha una superficie di Mq. 2,16 c.a. .

La superficie calpestabile totale generale ammonta a Mq. 82,41 c.a. che arrotondiamo per eccesso a MQ. 85 .

Evidenzio che : non si puo' parlare di proprieta' da terra a tetto , in quanto la copertura , che e' un lastrico solare o terrazza lastricata in cotto con ringhiera in ferro , e' di altra proprieta' (Wxxxx), la quale ha accesso laterale al tetto, tramite scala da altra terrazza limitrofa confinante e coincidente alla quota del piano primo .

Il grado di finitura e' medio e internamente gli ambienti sono quasi completamente liberi da arredi , ma la manutenzione e' medio bassa , dato lo stato di abbandono e degrado nel quale versa da anni .

Si ricorda che sono annessi i proporzionali diritti di comproprietà' sulle parti comuni , coperte e scoperte , del maggior fabbricato .

E' in particolare compreso nella vendita , il diritto d'uso , connesso e inscindibile dalla proprietà' , di **due posti auto scoperti** collocati entrambi nel cortile interno e precisamente quelli **contrassegnati dai numeri : 1 e 2** (vedi planimetria allegata) , in pratica sono gli ultimi due posti in fondo a destra entrando nel cortile o piazzale condominiale(parte asfaltato e parte a sterro) entrando dall'ingresso carrabile con cancello , da via Luigi da Palestrina ; su tale piazzale , ovviamente, abbiamo la servitu' di passo. Tale piazzale o parte comune e' rappresentato dalla particella 135 del Foglio 75.

-Secondo l'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE , abbiamo per tale zona (dove e' posto l'immobile) :

- 1) Secondo il **Piano Strutturale (PS)**, come vincoli , rientra nei beni paesaggistici DM 25/05/55 - *Dichiarazione di notevole interesse pubblico*

della zona dei viali di circonvallazione della
citta' di Firenze .

Inoltre tale zona rientra nel CENTRO STORICO
UNESCO .

- 2) Secondo il **Regolamento urbanistico (RU)** siamo
nel: "tessuto storico o storicizzato prevelentemente
seriale - spazio edificato" e tra gli :
" edifici singoli o aggregati di interesse
documentale - spazio aperto" .

-Per quanto riguarda eventuali pertinenze , accessori e
millesimi delle parti comuni o parti condominiali,
estratti dalle tabelle millesimali elaborate dallo
Studio amministrativo xxxxx di Firenze , esse sono le
seguenti (riferite alla : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) :

1) per quanto riguarda i 2 posti auto le tabelle di
riferimento sono la : **TAB. 1 Valore generale** con unita'
n. 26 e n. 27 di millesimi $0,260 + 0,260 =$
=0,52 /1.000(2 quote x posti auto) , oltre a due quote
della **TAB. n. 5 : PIAZZALE** riferite sempre ad unita'
26 e 27 con millesimi : $2,380 + 2,380 = 4,76/1.000$.

2) Mentre l'edificio ad uso laboratorio su due piani
e' con riferimento a **TAB. n. 1 Valore generale** con
unita' n. 41 con quota millesimale di **23,00/1.000** e
con riferimento alla **TAB. n.5 : PIAZZALE** con quota
millesimale = 64,800 /1.000 .

-5: "provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile ,. .":

In sede di sopralluogo in data 22 settembre 2023, alle ore 9,30, con l'ausilio e la presenza del custode giudiziario ISVEG , **viene verificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto di esecuzione** , ovvero:

in prima istanza l'immobile appare inutilizzato da tempo , libero da persone e cose (arredamenti di ogni genere, gl'impianti risultano non attivi , ecc.); inoltre da una verifica informativa in sede di sopralluogo con la parte delegata dalla societa' esecutata , ovvero con: l'Avv. xxxxxxxxxxx di Pistoia , viene dallo stesso professionista dichiarata l'assoluta inesistenza di contratti di locazione in essere da sempre.

Quindi, il sottoscritto, per un ulteriore e definitivo accertamento si premunisce di contattare **l'Ufficio del Registro di Pistoia tramite PEC con data 05/12/2023 con protocollo N. 73279** tramite la quale chiedo una verifica sull'esistenza di un contratto di locazione in essere dal 20/05/2013 ad oggi (ovvero dalla data del contratto di acquisto della Soc.xxxxxxxxxxxxx) in riferimento all'immobile in via Pier Luigi da Palestrina , 18 a Firenze ed eventuale ricevuta di registrazione atto .

amministra il condominio in oggetto in via Pier Luigi Da Palestrina,18,al quale ho richiesto se mi potevano fornire notizie di esistenza di **debiti per spese condominiali da parte della Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx** .
L'Amministratore condominiale mi ha gentilmente fornito **l'estratto conto al 12/12/23** per le unita' : 1- 26 , 1- 27 e 1- 41, riguardanti l'immobile a uso laboratorio oltre i 2 posti auto in area comune (documento con data 12/12/23,che allego alla presente perizia) per il periodo dal :01/10/22 al 30/09/23, dove compare un debito al saldo precedente al 01/10/22 di €. 2.832,92 ed ad oggi un debito totale di: **€. 3.211,47 (Tremiladuecentododici/47)** . Tale **debito di spese condominiali (ex art.63 , comma 2 ,disp.att. c.c.) che restera' a carico dell'acquirente(vedi doc. allegato).**

-7: " verificare l'esistenza di formalita' vincoli e oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli,...." :

Si ricorda che il repertorio delle iscrizioni e' aggiornato sulla CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICO -IPOTECARIA VENTENNALE (alla data del 22/07/2019) a firma della Dott.Fxxxxxxxx

Sxxxxxxx , Notaio in Firenze, a richiesta della societa'
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sas di Pistoia per conto di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

A tutto il 12 luglio 2019 su quanto oggetto di relazione ipotecaria non si rilevano gravami iscritti o trascritti a carico dei beni in oggetto **ad eccezione** :

-ISCRIZIONI :

Articolo 264 registro particolare del 10/01/2007 - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio xxxxxxxxxx di Roma in data 28/12/2006 , repertorio 16928 raccolta 7002)

FAVORE : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- Societa' Cooperativa sede Pistoia - 00513860478 (per la quota di 1/1 piena proprieta') .

CONTRO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxx.

TOTALE : €. 4.000.000,00

CAPITALE : €. 2.000.000,00

DURATA : 10 ANNI .

GRAVA : quota di 1/1 della piena proprieta' , relativamente alle unita' immobiliari poste in Comune di Firenze , via Pier Luigi da Palestrina , di cui siamo interessati all'**Annotamento n. 6094 del 29/12/11 di frazionamento in quota** (Atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio M.P di Firenze in data 07/12/11 Rep. 47570/15280), riguardante la

QUOTA N. 3 , ovvero : unita' immobiliare in Firenze in via Pier Luigi da Palestrina n. 18 , rappresentata al NCEU **foglio 75, particella 132 ,subalterno 503** (cat. C/3 - mq. 91) con IPOTECA di Euro 448.000,00 e Capitale Euro 224.000,00 .

-TRASCRIZIONI CONTRO :

- **Articolo 15408 registro particolare del 27/05/2019 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Firenze in data 23/04/2019 ,repertorio 4548).

FAVORE : BANCA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/1 della piena proprieta') .

CONTRO : xx.

GRAVA : **quota di 1 / 1 della piena proprieta'** relativamente alla unita' immobiliare posta in Comune di Firenze via da Palestrina , 18 e rappresentata al Catasto Fabbricati nel Comune di Firenze nel **foglio di mappa 75** della **particella 133 , subalterno 503** (categoria C/3 , MQ. 91) .

***NOTA IMPORTANTE** : Tali **formalita'** , ovvero : pignoramenti , iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli , **saranno cancellati e comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita , con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura .

-8 : " Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , di eventuali spese straordinarie gia' deliberate ,." :

Secondo lo schema di RIPARTIZIONE PREVENTIVO con data 13/12/23(in allegato alla presente) ,consegnatomi dall'Amministratore condominiale , ovvero dallo Studio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Firenze per il CONDOMINIO PALESTRINA N. 0357, riguardante le ripartizione spese fisse annue fisse di gestione per la proprieta' xxxxxxxx (parte eseguita) , abbiamo €. **359,63** per il laboratorio e €. **18,92** per i 2 posti auto (€. **9,46** ciascuno) per un totale di €. **378,55** . Nella scheda e' xxxxxxxx un debito del saldo precedente al 01-10-22 di €. **2.619,83** per il laboratorio e di €. **138,59** + €. **74,50** (PER I 2 POSTI AUTO) per un totale di debito di spese di €. **3.211,47**.

Si evidenzia(secondo contatti con l'amministratore condominiale) che ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate.

Lo studio xxxxxxxxxxxx, mi comunica altresì che per adesso ,non hanno attivato alcuna azione legale o procedimento giudiziario(decreto ingiuntivo) nei confronti della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il recupero crediti(come da dichiarazione inviata per e-mail del 13/12/23 allegata).

Comunque l'importo o debito riferito alle spese
condominiali non pagate alla data del 12/12/2023
ammonta a : €.3.211,47 come da allegati:
1-estratto conto condominio al 12/12/23 e
2- scheda ripartizione preventivo del 13/12/23
(vedi calcolo sopra elaborato e anche paragrafo
n. 6) .

9- Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica
del bene, nonche' l'esistenza della dichiarazione di
agibilita' dello stesso ,segnalando eventuali
difformita' urbanistiche ,catastali, . . . etc. " :

Il sottoscritto Ctu ,con sopralluogo in
data:22/09/23, ha effettuato accesso all'immobile
oggetto di esecuzione, per rilievo grafico e fotografico
e per verifica della regolarita' edilizia, urbanistica
e catastale (tramite raffronto con planimetrie catastali
e documentazione di tipo urbanistico recuperata con
accesso agli atti).

Si ricorda intanto che la costruzione dell'immobile e'
iniziata prima del 1° settembre 1967.

L'accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di
Firenze e' avvenuto tramite pec con protocollo
N. 362647 del 14/11/2023 , con richiesta di visura
N.99.967, con appuntamento presso l'archivio in data :
06/12/23.

Tra le molteplici pratiche visionate riferite a tutto l'immobile del condominio di via P.L. da Palestrina(vedi elenco pratiche visionate allegato) , quelle che ci riguardano riferite all'immobile in oggetto posto in via P.L. da Palestrina , 18(P.T. e 1°) , sono le seguenti:

-Estremi delle pratiche edilizie riguardanti il bene : autorizzazioni e SCIA:

1)- Pratica N. 913 /1987: AUTORIZZAZIONE n. 852 del 1987 presentata dal Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx ;

2)- ART. 26 - Legge 47 del 28/02/1985 - Opere interne all'edificio posto in Firenze , via Pier Luigi da Palestrina , 28 R interno (vecchia numerazione dato che l'attuale e' il n.c. 18) redatto dall'Arch. xxxxxxxxxxxxxxxx di Firenze (progettista e D.L.) in data 2/01/89.

3)- Pratica n. 5026/2011 : Richiesta Autorizzazione Paesaggistica con procedimento ordinario(presentata dall'Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

4)- SCIA N. 271 del 17 gennaio 2012 - con Variante finale e contestuale fine lavori in data 02/08/2012 (riguardante edificio uso laboratorio confinate frazionato urbanisticamente per la proprieta' confinante : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). La pratica fu presentata dall'Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Firenze .

5)- INTEGRAZIONE a SCIA 271/12 da parte sempre dell' Arch. Fxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :vedi Protocollo n. 38802 del 30/07/2012 , contenente specifiche e chiarimenti in risposta alla richiesta dell'Ufficio tecnico del Comune di Firenze con Prot. 33181 del 28/06 2012 , con riferimento alla conformita' catastale .

==VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Mi preme evidenziare intanto che ,a livello di numero civico il nostro immobile posto oggi in via Pier Luigi da Palestrina , 18 , all'epoca dell'Autorizzazione n. 852 /1987 , aveva il n.c. 28r ed aveva altra dimensione, ovvero non erano avvenuti i frazionamenti che hanno definito l'immobile come quello attuale . Tale Autorizzazione riguardava lavori come la chiusura di alcune aperture sui fronti tergali dei laboratori dell'edificio(piano terra e 1°) con individuazione catastale nel Foglio di mappa 75 - part. 133 , ancora non scorporato e diviso e quindi non ancora sub.503 (per il frazionamento urbanistico e catastale futuro che avra') ma intanto al piano primo veniva chiusa una porta prospiciente e di collegamento ad una terrazza di altra proprieta' (vedi allegato planimetrico sovrapposto: TAV.1) . Viene precisato nella relazione tecnica allegata alla pratica , che le chiusure delle aperture indicate , vengono richieste

anche in considerazione del fatto che si affacciano su altra proprietà e creano servitù di veduta e di passo. All'epoca di tale intervento, il piano terreno del nostro edificio su due piani, rimane ancora collegato con altri ambienti ad uso laboratorio perché manca ancora il frazionamento che delimiti l'immobile come oggi è stato rilevato: infatti possedeva ancora l'apertura di collegamento con altri ambienti tergalì. In pratica: all'epoca di tale Autorizzazione abbiamo come situazione rappresentata negli elaborati di progetto: il piano 1° ha la regolare rappresentazione della chiusura nel sovrapposto di progetto (allegato) di collegamento con la terrazza di altra proprietà, mentre non compare ancora il piccolo bagno cieco di forma triangolare (attuale) posto in angolo; mentre il piano terra all'epoca non era stato ancora oggetto di regolare frazionamento con chiusura di collegamenti interni, per cui compare il bagno d'angolo, ma non ancora il tamponamento della parete per frazionamento.

Successivamente fu presentata la pratica: **"ART. 26 Legge 47 del 28/02/85 per opere interne all'edificio posto in Firenze in via P.L. da Palestrina n. c. 28 r interno(vecchia numerazione)" dall'Arch. Sxxxxx Bxxxxxx di Prato con inizio lavori il 16/01/89 e**

fine lavori il 30/06/89. Durante questi lavori interni viene descritta nella relazione tecnica , la realizzazione del wc al piano primo e l'apertura e chiusura di una porta interna .

Comunque ritroviamo la situazione fedele all'attuale(compreso quindi anche il bagno)al piano 1° sulla planimetria catastale presentata successivamente , ovvero : il 7 Luglio 1993 con Prot. 043501 (allegata) .

Successivamente fu presentata la Pratica n. 5026/2011 per :Richiesta Autorizzazione Paesaggistica con procedimento ordinario(presentata dall'Arch. Fxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), esaminata e approvata dalla Commissione paesaggistica in data 31 agosto 2011.

In tale pratica gli elaborati riguardavano modifiche di facciata del nostro manufatto , ma era rappresentata ancora a tale data , la planimetria al piano terra del nostro immobile ancora con la porta non tamponata, ovvero aperta , di collegamento con un altro corpo di spazi ad uso laboratorio della particella 133 (in pratica era tutto regolare, con la presenza anche dei 2 piccoli servizi igienici ai due piani , ad esclusione della presenza di tale apertura). Invece catastalmente , pochi giorni dopo , ovvero in atti dal 19/09/11 con Protocollo : FI0255884 per frazionamento e fusione -

ultimazione di fabbricato urbano (n.80206. 1/2011)

venivano presentate le planimetrie ai due piani , con una situazione aggiornata (frazionamento avvenuto) , come l'attuale e quindi con la porta al piano terra chiusa , senza una presentazione tra la pratica paesaggistica ed il catasto , di una pratica edilizia che completi e aggiorni la situazione, ovvero senza un frazionamento urbanistico .

Questa situazione pero', e' stato chiarita ed aggiornata successivamente con la presentazione della pratica :SCIA N. 271 del 17 gennaio 2012 - con Variante finale e contestuale fine lavori in data 02/08/2012 presentata dall'ArchXXXXXXXXXXXX di Firenze,che trattava la proprieta' confinante al piano terreno (sub. 502) dove nella Tavole n. 5 (vedi allegato) e' chiaramente rappresentata la chiusura della porta al piano terra citata e non rappresentata precedentemente nella pratica paesaggistica.

Lo stesso Arch. xxxxxxxxxxxx presenta ad integrazione una relazione tecnica con protocollo : GA 38802/2012 del 30/07/12(riferita e in risposta a protocollo del Comune di Firenze che chiedeva chiarimenti : n. 33.181 del 28/06/12) e con la quale viene specificato il chiarimento in merito al frazionamento catastale , ovvero in merito alla discordanza temporale tra il

frazionamento catastale e il frazionamento urbanistico , in pratica la parte catastale planimetrica era stata elaborata prima in attesa dell'atto e del frazionamento urbanistico (comunque si veda allegato) .Quindi il tecnico esprime specifiche sulla regolarita' catastale.

Per quanto riguarda la presenza di un CERTIFICATO DI ABITABILITA' - AGIBILITA' , dalle verifiche effettuate in sede di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Firenze in Piazza San Martino , ho potuto accertarmi della sua assenza .

Tra l'altro vi era l'impegno da parte della parte venditrice in sede di atto di compravendita il 20/05/2013(vedi : atto di provenienza) , ovvero la Soc. ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ SpA, , a proprie cure e spese , doveva depositare presso il Comune di Firenze l'attestazione di agibilita' dell'unita' immobiliare venduta(in oggetto) , entro il 30 giugno 2013 : cosa che non risulta essere stata effettuata .

-REGOLARITA' CATASTALE : dal punto di vista planimetrico catastale abbiamo riscontrato la giusta conformita' rispetto allo stato attuale rilevato , ovvero vi e' corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria presentata in data 19/09/11 con protocollo FI0255884.

Quindi riteniamo che, sia la situazione urbanistica, che catastale ,risulta essere regolare , quindi abbiamo la doppia conformita' e non serve alcuna sanatoria .

- Per l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale , si certifica che:

(1) Per quanto riguarda il REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE (RU) , siamo nell'ambito di tessuti compatti di formazione otto - novecentesca (zona : A).

- Classificazione Vigente :

Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato .

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) : L'Art. 19 disciplina la classificazione degli usi .

(2) Secondo il PIANO STRUTTURALE VIGENTE (PS) secondo i VINCOLI ESISTENTI , siamo tra i beni paesaggistici DM 25/05/55 . Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della citta' di Firenze .

Norme tecniche (tre elementi stato vigente)

- Art.09 Vincoli , invariati e tutele
- - art. 10 Vincoli
- - DM 25/05/55 : Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di

circonvallazione della citta' di Firenze -
Tipologia art. 136 D.Lgs 42/04 lettere c) e d) .
Sempre per il P.S. per quanto riguarda le: **tutele** ,
siamo nel centro storico UNESCO - vigente (vedi NTA
art. 12 - TUTELE).

-9 bis : " indicare il regime impositivo della vendita
nei casi in cui di facile individuazione
(con aliquota se si tratta di IVA) ," :

Per quanto riguarda il **regime fiscale della vendita**
, e' da tenere presente l'aliquota IVA relativa che
ammonta al 10% .., salvo diverse disposizioni di legge .

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..... " :

- **PROCEDIMENTO DI STIMA** :

Il procedimento di stima analitico
seguito per la determinazione del valore di mercato
finale dei beni oggetto della presente esecuzione al
fine di una vendita all'asta , e' quello della
comparazione con altri beni simili che sono stati
oggetto di compravendita nella zona e comunque trattasi
di vendita di quota di bene nella misura di 1/1 : piena
proprietà'.

Inoltre : riferimenti di valutazioni con contatti presso agenzie immobiliari di Firenze. Sono state infatti contattate tra le altre le seguenti Agenzie immobiliari sul territorio fiorentino :

1) TROVIT; 2) Italiana Immobiliare ;3) PCASE;
4)idealista ; 5) Casa it .

Analizzato il Manuale Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato . Verificate anche le valutazioni riferite all' OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per quanto riguarda gl'immobili ad uso laboratorio in categoria catastale C3, nel Comune di Firenze , con codice di **zona : C2** e microzona : 9 ; zona residenziale ; fascia di zona : Semicentrale / San Jacopino - Ponte alle mosse - Cascine.

Inoltre sono state analizzate e visionate riviste specifiche di aste immobiliari per la verifica di vendite forzate in zona per la stessa tipologia di beni . Si assume come parametro di valutazione il metro quadrato e valore superficie utile calpestabile (come richiesto dal quesito) a questo si aggiungono gli accessori, o parti comuni in genere ,l'incremento per la presenza di parti comuni come ampio piazzale condominiale e n.2 posti auto assegnati con diritto

d'uso , per ottenere così , la superficie e quindi il
valore commerciale .

Si evidenzia, che il bene oggetto di
esecuzione e' :

un edificio su due piani di vecchia costruzione ad uso
laboratori composto da 2 ambienti ad accessi
indipendenti (uno al piano terra e uno al piano terra e
1°) , ma con copertura o lastrico solare piano (ad
uso terrazza) di altra proprieta' confinante . Inoltre :
un piazzale condominiale , o resede comune e n. 2
posti auto(con il solo uso) .

Si evidenzia ancora che :

- La superficie calpestabile al piano terra del primo
ambiente ad uso laboratorio(due vani, piu' piccolo
servizio igienico) ammonta a : Mq. 36,15 c.a.
; con ingresso dalla facciata principale .

- La superficie calpestabile del secondo ambiente ad uso
laboratorio al piano terra e primo :composto da
ingresso/vano scale al piano terra (con accesso dalla
facciata laterale) e n. 2 vani oltre piccolo servizio
igienico, al piano primo , ammonta a Mq. 45,74 c.a. ;

- il vano centrale termica e' al piano terra, con
accesso dalla facciata laterale ed ha una superficie
di Mq. 2,16 c.a. .

La superficie calpestabile totale generale ammonta a
Mq. 85 c.a..

Inoltre: ampio piazzale condominiale con diritto d'uso
di n. 2 posti auto (Sup. Mq. 25 c.a.).

La quota di proprieta' del manufatto edilizio ammonta
ad 1/1 e riguarda la Societa' eseguita in oggetto ,
mentre le parti comuni o condominiali , si rimanda
alle tabelle millesimali (redatte dallo Studio xxxxxx)
allegate e gia' citate .

--CRITERI DI VALUTAZIONE, metodologi e calcolo :

Si procede alla valutazione dei beni tramite i
cosiddetto valore commerciale attuale di tale zona
semicentrale / San Jacopino - Ponte alle mosse -
Cascine di Firenze - Centro storico Zona Unesco in
riferimento ai mq. di superficie utile di calpestio e
degli'incrementi delle parti condominiali esterne
(piazzale e posti auto solo in uso) :

= ELABORAZIONE CALCOLO del VALORE COMMERCIALE=

-Procedimento di stima COMPOSITO :

Per il manufatto edile ad uso laboratori su due
piani con sua resede condominiale e posti auto ad
esclusivo uso, si procede all'elaborazione del seguente
calcolo del valore commerciale composito :

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo alla corte condominiale come parametro , il valore dei due posti auto (che per la zona ammonta totalmente a circa €. 75.000,00) e l'uso di tali aree comuni di percorrenza e sosta temporanea oltre a manovra . Pertanto l'aliquota che ritengo giusta da adottare corrisponde al 7 % della superficie condominiale del piazzale verificata :

La superficie calpestabile del manufatto edilizio verificata ammonta a **Mq. 85** (ricordando anche che:la consistenza per il Catasto e' di Mq. 91 , mentre la superficie catastale e' Mq. 114).

- **Quota di superficie da piazzale interno condominiale o parte comune in comproprietà'** (vedi part. 135 del Foglio 75) secondo verifiche su planimetria catastale, la superficie risulta essere Mq. 1.050 c.a. . Pertanto la superficie da incrementare alla calpestabile del manufatto edilizio , e' così calcolata :

- Mq. 1.050 c.a. x 7% = Mq.73,50 (quota di superficie da sommare per ottenere la superficie commerciale) .

LA SUPERFICIE COMMERCIALE :

la quota d'incremento per presenza del piazzale condominiale, compreso i 2 posti auto con solo

uso, resede e area di manovra, e' da aggiungere alla superficie calpestabile dell'immobile , pertanto abbiamo : Mq. 85 + Mq. 73,50 , per un totale di Mq.158,50 (superficie commerciale).

A questo punto si dovra' assegnare al bene un valore al MQ., tenuto conto del valore della zona semicentrale , della sua posizione all'interno di un nucleo abitativo residenziale , con accesso da cancello condominiale carrabile e pedonale su via Pier Luigi da Palestrina (n.c. 18 interno), la presenza dell'ampio piazzale comune , importante per un laboratorio in quanto abbiamo la zona per la sosta temporanea, per il carico e scarico , zona di manovra, ma anche per l'uso esclusivo di 2 posti auto. Pero' gli abbattimenti di valore da tenere presenti , riguardano : lo stato attuale di degrado specie al piano terreno per problemi di umidita' di risalita al piano terra , degl'impianti elettrici e di riscaldamento (elettrico) da ripristinare e riattivare a norma e il recupero generale a livello manutentivo(intonaci finiture , ecc.) .

Pertanto si ritiene congruo un Valore di €. 1.280,00/MQ (tenuto conto le opere di ristrutturazione previste di cui sopra) :

Calcolo valore di mercato immobile :

Quindi abbiamo :

- Superficie calpestabile ai 2 piani : Mq.85
- Incremento superficie per presenza resede a cortile condominiale compreso uso 2 posti auto: Mq.73,50
- Superficie commerciale del bene : Mq.158,50
- Valore al Mq. assegnato abene : €. 1.280,00
- Procedendo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato: mq.158,50 x €.1.280,00= =€.202.280,00.

Valore di mercato arrotondato per eccesso

:€.205.000,00(duecentocinquemila/00),pertanto

abbiamo:

-QUOTA VALORE COMMERCIALE (stima)DELL'IMMOBILE
LIBERO DA PERSONE E COSE: €.205.000,00
(Duecentocinquemila /00).

11. " Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato..." :

Il prezzo base d'asta, nella sua elaborazione , porta ad una riduzione nella misura del 10%(che ritengo congrua) rispetto al Valore commerciale stimato. .

- Pertanto abbiamo :

IL VALORE COMMERCIALE STIMATO ammonta a :
€. 205.000,00 .

-Il Prezzo base d'asta della quota di
proprietà ridotta del 10% =
€. 184.500,00, arrotondato per eccesso a
€. 185.000,00(Centonovantamila/00).

12 . " precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato , specificandone le ragioni;in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: ":

A parere del sottoscritto , l'immobile oggetto di esecuzione , risulta essere appetibile per la posizione semicentrale, per la sua ampia resede a comune attigua e perche' e' gia' diviso in due ambienti in natura(per le sue caratteristiche planimetriche e strutturali) , ovvero : possono essere ottenute n. 2 unita' o subalterni , quindi due cellule ad uffici senza effettuare opere di divisione tramite interventi edili ma solo interventi di tipo impiantistico ovvero di divisione degl'impianti elettrico e idraulico.

Pertanto potra' essere presentata una pratica edilizia SCIA senza opere per aumento di unita' (da 1 a 2) e con variazione per frazionamento catastale per ottenere 2 subalterni .

Infatti si otterrebbero due ambienti indipendenti (da poter vendere o affittare singolarmente) , con la

stessa destinazione (laboratori) provvisti degli attuali due servizi igienici , uno posto al piano terra con ingresso dalla facciata principale ed uno al piano terra e 1° con ingresso dalla facciata laterale . Rimane a comune la stanzina della centrale termica al piano terra , mentre i posti auto dei quali e' concesso soltanto l'uso ,sono 2.

Inoltre abbiamo l'uso di due posti auto , molto importanti dati i valori della zona .

Quindi vi sono tutte le potenzialita' e i requisiti per essere diviso tramite frazionamento catastale per ottenere 2 subalterni , ovvero due unita' immobiliari autonome a tutti gli effetti .

.....

RIEPILOGO FINALE DEI VALORI DI MERCATO DELL'IMMOBILE

(unico lotto):

1)Importo VALORE COMMERCIALE immobile ad uso laboratorio

: € .205.000,00(Duecentocinquemila/00).

3) Prezzo Base d'asta (- 10%) :

€ . 185.000,00(Centottantacinquemila/00).

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

Dato che trattasi di un unico lotto , non e' prevista l'effettuazione del riepilogo .

○=○=○=○=○=○=○=○=○=○

Illustrissimo Giudice esecutivo Dott.ssa
Giovanna Mazza ,ritenendo di aver coscientemente
completato l'incarico affidatogli , ovvero
l'elaborazione della perizia di stima per il
procedimento esecutivo in oggetto, completa di allegati
,restando sempre e comunque a disposizione per ogni
eventuale chiarimento e delucidazione , si sottoscrive ,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Con osservanza

Dott. Arch. Fabio Braccianti

Lastra a Signa, lì 17 Febbraio 2024.

ALLEGATI :

- 1- Documentazione fotografica ;
- 2- Estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali ;
- 3-Atto di provenienza (rogito notarile) ;
- 4 -documentazione amministratore condominiale;
- dichiarazione Agenzia delle Entrate di Pistoia per assenza contratti di locazione e registrazioni.
- 5- Planimetrie e prospetti di rilievo .
- 6- n. 5 estratti da pratiche edilizie da accesso agli atti presso archivio Comune di Firenze ;
- 7- n. 2 ricevute raccomandate A.R. e PEC per comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale del 1° sopralluogo .

8- CTU perizia di stima:la presente versione EPURATA
