

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione **N. 332/2022**
G.E. Dott. Giovanna MAZZA
precedente:
CONTRO

PROSSIMA UDIENZA IL 27/06/2023

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Laura SARTO nato a Firenze, il 08 ottobre 1968, (C.F. SRTLRA68R48D612K), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4172/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Sesto Fiorentino via Gramsci n.187 è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 23/11/2022, e con giuramento in data 01/12/2022, gli sono stati posti i seguenti quesiti:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo



- strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 9. Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento



urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
-il valore come al punto 10. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
12 bis. indicare **il regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);



RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

Quesito 1

identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta al quesito 1:

- **Beni oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato pluripiano posto nel comune di Firenze, Via del Ponte alle Mosse n. 15R piano terreno/interrato.

- **Confini:**

Parti condominiali, Cherubini, strada pubblica, s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del comune di Firenze il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla _____ con sede in Firenze
c.f. _____ Amministratore Unico

_____, ed è descritto nel foglio 74, particella 296 sub. 506 E Fg. 74 p.la 688 Via del Ponte alle Mosse 15R piano T-S1 – zona censuaria 2 – categoria C1 classe 5 – consistenza 298 mq - superficie catastale 320 mq – rendita Euro 18.499,28. L'immobile è stato generato per frazionamento e fusione dalla particella 296 sub. 18 graffata alla particella 688 giusta variazione n. 92991 del 31/05/2013. La planimetria catastale risulta essere pienamente conforme allo stato dei luoghi.



Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria VARIAZIONE del 17/06/2014 Pratica n. FI0099528 in atti dal 17/06/2014 per DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU (n.33011.1/2014).

Corrispondenza con il pignoramento

- I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 11/11/2022 Reg. Part. 34641 corrispondono alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito 2

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

Risposta al quesito 2:

Estremi degli atti di pignoramento:

Trascrizione Reg. part. 34641 del 11/11/2022 – Firenze – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare a mezzo UNEP Corte D'Appello di Firenze in data 07/10/2022 rep. 10026 a favore di _____ con Sede in _____
Codice fiscale _____ mandante della _____ con
sede legale in _____ c.f. _____ , contro
_____ con Sede in _____ Codice fiscale _____ per l'intero sul
seguente bene:

- Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 74 Particella 296 Subalterno 506 - Foglio 74 Particella 688 - Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza 298 metri quadri Indirizzo VIA PONTE ALLE MOSSE N. civico 15 ROSSO. "SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 389.053,86 OLTRE SPESE E INTERESSI".

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene che risulta essere intestato alla Società eseguita per la quota intera.

Quesito 3

indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Risposta al quesito 3:

Estremi degli atti di provenienza:

Trascrizione n. 20635 del 24/11/1989 Firenze – Atto notarile pubblico del 20/11/1989, Notaio Mario Speranzini, rep. 28348 fascicolo 12367, con il quale nato a Campi Bisenzio il 01/06/1925 cedeva a

il bene descritto nel foglio 74, particella 296 sub. 3 e particella 688, via del Ponte alle Mosse 15R piano T-S1, categoria C/2.

Trascrizione R.G. 10281 R.P. 6807 del 21/04/1994 Firenze – Verbale per modifica della ragione sociale da

_____ con sede in Firenze c.f.

Trascrizione R.G. 48959 R.P. 32535 del 13/11/2008 Firenze – Verbale per modifica della ragione sociale

_____ c.f. _____ a _____

_____ con sede in

Firenze c.f. _____

Trascrizione R.G. 12622 R.P. 9308 del 17/04/2015 Firenze – Atto notarile pubblico del 31/03/2015 Notaio Luca Livi rep. 25413/7984 Trasformazione di Società



da

con sede in Firenze c.f.

con sede in Firenze c.f.

a

Quesito 4

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

Risposta al quesito 4:

Descrizione sommaria del bene:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno e interrato di un fabbricato pluripiano sito al n.15 rosso di via del Ponte alle Mosse nel Comune di Firenze.

L'immobile si trova nella zona di Porta al Prato in cui è ubicata una delle più antiche porte cittadine delle mura di Firenze. Ben collegata ai mezzi pubblici, è posta nelle immediate vicinanze della Stazione Ferroviaria di Santa Maria Novella e quindi vicina sia al centro storico che ai viali di circonvallazione.

Attualmente l'immobile, adibito a ristorante, è composto da un unico sporto sulla pubblica via da cui si accede ad un primo vano in cui risulta presente un bancone e alcuni tavolini e poi in una ampia area di consumazione con cucina "a vista". Completano la consistenza n.5 w.c. con annesse aree a uso spogliatoio, due locali ad uso magazzino, una corte interna privata con vano comunicante all'androne condominiale di via del Ponte alle Mosse n.5, un locale tecnico e una cantina posta al piano interrato con accesso dalla stessa unità immobiliare. Si fa presente che la zona a ridosso dell'accesso posteriore è di proprietà di Ferrovie dello Stato S.P.A. in comodato d'uso gratuito. L'unità immobiliare si trova in ottimo stato di manutenzione con: parquet in buona parte della superficie, pareti tinteggiate, controsoffitto con incassato impianto di illuminazione e di climatizzazione, impianti di nuova generazione tra cui una canna fumaria sfociante nella copertura dell'edificio. Non sono stati messi a disposizione della sottoscritta le certificazioni relative agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.

La superficie calpestabile indicativa rilevata (essendo presenti arredi e rivestimenti in cartongesso che hanno reso approssimativo il dimensionamento) è di circa 350 mq, mentre la superficie commerciale è di circa 345 mq essendo comprensiva delle pareti sia interne, anche di maggiore spessore, che esterne.

Superficie interna netta (SIN) = m² 353,42

Superficie interna lorda (SIL) = m² 369,57

Superficie esterna lorda (SEL) = m² 393,58

Le superfici sono state dedotte dal rilievo effettuato sull'immobile in occasione dell'accesso che è stato consentito concordemente con il custode giudiziario.

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

Neozio: m² 337,12 x 1,00 = m² 337,12

Corte interna: m² 31,06 x 0,10 = m² 3,10

Cantina: m² 25,40 x 0,20 = m² 5,08

Totale : m² 345,30



Con l'unità immobiliare avanti descritta VENGONO ALTRESI TRSFERITI i diritti pro quota sulle parti condominiali o da considerarsi tali per legge usi, consuetudine e destinazione in un edificio a proprietà frazionata.

Quesito 5

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al quesito 5:

Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode come da verbali allegati.

Il bene è a disposizione della Società esecutata. Non risulta al momento nessuna attività commerciale attiva.

Quesito 6

verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Risposta al quesito 6:

Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione:

- Come sopra indicato, una parte di immobile in cui viene svolta l'attività, è di proprietà delle Ferrovie dello Stato S.p.a., con comodato d'uso gratuito alla Società esecutata.

Quesito 7

verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con



relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 7:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 04/07/2016 **Reg. part. 4518 Reg. gen. 24607** per complessivi €. 1.026.000,00 (unmilioneventiseimila/00) di cui per capitale €. 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00) a favore
. Con sede in MODENA (MO) Codice fiscale
contro TERZO DATORE DI IPOTECA con Sede FIRENZE (FI)
Codice fiscale DEBITORE NON DATORE -
UNIPERSONALE con sede in FIRENZE codice fiscale .
(consultazione della banca dati al 25/05/2023)

Quesito 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;

Risposta la quesito 8:

L'immobile è amministrato da _____ via _____ e sono presenti tabelle millesimali con le seguenti quote:

- 1 - generali : 198,07
- 4 - androne : 33,18
- 6 - fosse biologiche: 198,07

Le spese condominiali fisse ammontano a circa €. 1.700,00 all'anno.

Lo studio _____ mi ha comunicato che non sono state approvate spese di manutenzione straordinaria e che l'importo dei ratei condominiali a debito al **25/05/2023 è di €. 3.682,38.**

Non sono state reperite trascrizioni/iscrizioni relative a quanto sopra e/o altri pesi o limitazioni d'uso.

Quesito 9

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del



procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito 9:

Consultando la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Firenze l'immobile risulta classificato:

- Piano Operativo Comunale adottato il 13/03/2023 - *"tessuti storici prevalentemente seriali - edificato d'impianto "fuori le mura" e - "edificato recente (successivo al 1945) - spazio edificato.*
- Regolamento Urbanistico Comunale - *"ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) - tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato" e " ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) - edificato recente - elementi incongrui - spazio edificato.*

L'area risulta vincolata quale bene paesaggistico DM 25.05.1955 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della città di Firenze.

L'immobile risulta edificato in epoca antecedente il 1/09/1967.

A seguito di richiesta di ricerca all'Ufficio Visure Pratiche Edilizie e all'Archivio Storico del Comune di Firenze risultano i seguenti atti:

- Licenza Edilizia n.1957/1963 per " Piccole modifiche interne nella proprietà ubicata in via del Ponte alle Mosse n.5 per la trasformazione di locali di abitazione in locali commerciali in conformità dei disegni allegati ed approvati il 31/07/1963;
- Licenza Edilizia n.2129/1964 per " Modifiche e rettifica apportate al piano terreno del fabbricato posto in via del ponte alle Mosse n.5 in conformità dei disegni allegati e approvati il 20/07/1964 (riferimento alla busta 252/1963);
- Art. 26 L.47/85 n. 3911 del 08/10/1991 per realizzazione di servizi igienici, e ricostruzione di alcune tramezzature;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25838/S del 05/02/2009 l. 47/85. La sanatoria ha riguardato la realizzazione di nuova volumetria a chiusura dell'intero cortile tergo e modifiche interne che non hanno comportato aumento di superficie o di volume;
- Autorizzazione paesaggistica n. 95 del 09/03/2012 per "Ristrutturazione Edilizia" e successiva variante;
- Comunicazione Inizio lavori ai sensi dell'art.6 c.2 D.P.R. 380/2001 pratica n.5906/2012 per allacciamento e rettifica scarichi liquami;
- SCIA edilizia n. 4933 del 21/06/2012 per ristrutturazione con frazionamento;
- SCIA edilizia n. 5215 del 06/07/2012 per variante alla scia n. 4933/2012;
- SCIA edilizia n. 3114 del 19/04/2013 per REALIZZAZIONE
- DI OPERE INTERNE ED ESTERNE AD UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD ESERCIZIO COMMERCIALE a cui è seguito accertamento di conformità in sanatoria.

Non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità.

Non state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti.

Esaminate le tavole allegate alla pratica di cui sopra, ed eseguite le misurazioni per il controllo dimensionale, si attesta la commerciabilità del bene pignorato. La



conformità urbanistica non può essere attestata in quanto non è stato possibile appurare l'epoca esatta della sua costruzione.

Quesito 10

indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

Risposta al quesito 10:

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto di stima. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Uno dei principali postulati estimativi riguarda il principio dell'ordinarietà. "...Ogni giudizio di valore deve essere formulato in base ad esso sia in senso pratico che teorico considerando ordinarie le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi fondamentali nella stima....". Un bene economico (immobile), secondo tale principio, deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono ordinarie e continuative. Per il caso di specie mettere in relazione il compendio in oggetto, con il principio di ordinarietà è un articolato "esercizio di estimo". A tal proposito si sono esperite ricerche ed indagini di mercato al fine di poter trovare elementi di comparazione per determinare il più probabile valore del compendio, ricerche, che per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non sono state in numero sufficiente. Si è quindi analizzato anche il mercato delle offerte immobiliari su siti specializzati, seppure quello riportato negli asking price sia un dato diacronico rispetto al prezzo (il prezzo è un dato storico, mentre l'offerta è temporanea e unilaterale e si avverano in due momenti ed in condizioni tra loro diverse; le offerte si collocano all'inizio di una trattativa il prezzo a conclusione, perciò unico e non modificabile). Quanto offerto è stato opportunamente "trattato" in maniera critica, offrendo un elemento di paragone ed un sentiment del mercato. La norma UNI 11612 del dicembre 2015, al punto 4.1 recita "*...nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita; tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo*", evidenziando che l'uso degli asking price è previsto in via residuale" Le risultanze dell'analisi dei dati acquisiti portano a rilevare che in termini di compravendite i prezzi degli ultimi anni sono rimasti stabili. Sembrano far



eccezione gli immobili "nuovi" (ovvero gli integralmente ristrutturati); questo poiché si collocano nella forma di mercato dell'oligopolio (poca disponibilità di quella tipologia immobiliare rispetto al numero dei richiedenti). Per la valutazione del suddetto bene, trovandoci in zona con assenza di mercato, ovvero non avendo riscontrato atti di compra-vendite comparabili ad esso relativamente recenti (ultimi 24 mesi), è stato adottato il metodo comparativo in base ad accertamenti effettuati su recenti annunci di vendita di immobili, che presentano caratteristiche simili a quelle del bene in oggetto, situati nelle stesse zone o zone adiacenti, escludendo casi eccezionali bensì considerando l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Metodo dell'Asking price

I beni presi in esame sono:

- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 10193CA71130 - 06/04/2023) rilevato in data 29/05/2023 sul sito internet www.idealista.it relativo ad "locale in vendita in via del Ponte alle Mosse" mq 390,00 circa €. 1.000.000,00 pari a €/mq 2.564,00 circa, a cui va decurtato il valore dell'attività per circa €. 200.000,00 e applicato il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 1.846,00.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 4/1184 - 14/01/2023) rilevato in data 29/05/2023 sul sito internet www.immobiliare.it relativo ad "locale commerciale in vendita" mq 100,00 circa €. 220.000,00 pari a €/mq 2.200,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 1.980,00.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO DC1120 - 29/04/2023) rilevato in data 29/05/2023 sul sito internet www.idealista.it relativo ad "locale in vendita in via il Prato s.n.c." mq 205,00 circa €. 450.000,00 pari a €/mq 2.195,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 1.975,00.

Applicando la media tra i valori estrapolati risulta un importo €/mq di 1.934,00 portando il valore dell'immobile oggetto di pignoramento a €. 667.810,00.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta :

Zona SEMICENTRALE SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE- CASCINE

Codice di zona: C2 commerciale - stato di manutenzione: normale - da 1.350,00 €/m² a 2.450,00 €/m² superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dell'asking price).

A soli fini di verifica, la consultazione del Borsino Immobiliare riporta :

Zona SEMICENTRALE SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE- CASCINE

Negozi - stato di manutenzione: normale - da 1.231,00 €/m² a 2.278,00 €/m² superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dell'asking price).

Ai soli fini della verifica di quanto stimato si riportano i valori medi di locazione

con applicazione del saggio di capitalizzazione medio estrapolato dalla Banca dati OMI:

Zona SEMICENTRALE SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE- CASCINE

Codice di zona: C2 commerciale - stato di manutenzione: normale - da 6,7€/mq mese a 12,1€/mq mese superficie lorda - media dei valori OMI per la locazione : €. 9,4€/mq mese.

€. 9,4 x 345,30 x 12 = €. 38.949,84 applicando un saggio di capitalizzazione medio lordo di 5,9% ricaviamo un importo di €. 660.166,77 (valore allineato a quanto estrapolato con la metodologia dell'asking price).



Pertanto sulla base delle informazioni acquisite e tenuto conto dell'attuale situazione economica, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento all'attualità è di €. 667.810,00 che arrotondato porta il

- **Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 670.000,00 (seicentosestantamila/00)**
- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : € 670.000,00 (seicentosestantamila/00).**

Quesito 11

indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Risposta al quesito 11:

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

- Valore di mercato quota pignorata (per l'intero libero): € 670.000,00 (seicentosestantamila/00).

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a €.670.000,00 – 10% = €. 603.000,00 che possiamo arrotondare a €. 600.000,00 (seicentomila/00)

Quesito 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 10. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito 12:

Il bene presenta alcune criticità:

- La presenza di un solo sporto su strada pubblica in rapporto alla sua superficie;
- la presenza di area non delimitata e né materializzata di proprietà di Ferrovie dello Stato s.p.a. attualmente concessa in uso gratuito alla Società esecutata.



Quesito 12 bis

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

Risposta al quesito 12bis:

Si tratta di un fabbricato strumentale di proprietà di un'impresa quindi l'immobile è esente I.V.A. ed assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 13

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

Risposta al quesito 13:

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) pignoramento di bene indiviso:

- **Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €.** 670.000,00 (seicentotrentamila/00)
- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) :** € 670.000,00 (seicentotrentamila/00).
- **Valore di base d'asta (libero):**
€. 600.000,00 (seicentomila/00)

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 07/06/2023

Il C.T.U.
(Geom. Laura Sarto)



Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 - certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo

