

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
Proc. N. R.G. 358/2021

Giudice Esecutore: Dott.ssa Patrizia Pompei

C.T.U.: Arch. Alessandro E. La Sorte

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del giorno 27 ottobre 2022 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio nominava il sottoscritto Arch. Alessandro E. La Sorte, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 6581, quale Consulente Tecnico di Ufficio, invitandolo ad accettare l'incarico conferito. Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico ricevendo dal Giudice Esecutore il Verbale di giuramento dell'esperto ed il seguente quesito:

“Provveda a

1. **identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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), 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 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 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto ~~del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad~~ esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:
 - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a

mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

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

- 000 -

Sommario

1) Identificazione dei beni e dati catastali.....	4
2) Estremi dell'atto di pignoramento.....	5
3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza.....	6
4) Descrizione dei beni.....	6
5) Stato di possesso ed eventuali occupazioni.....	7
6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli	8
7) Elencazione gravami di natura condominiale.....	9
8) Regolarità edilizia ed urbanistica.....	9
9) Valore dell'immobile.....	12
Consistenza dei beni immobiliari.....	12
Valore di mercato.....	13
Prezzo a base d'asta.....	13
Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima.....	14
Appetibilità del bene sul mercato.....	14
Pignoramento di quota di bene indiviso ed eventuale divisibilità.....	14
Regime impositivo della vendita.....	15
10) Riepilogo.....	15
Allegato unico:.....	15

1) Identificazione dei beni e dati catastali

Il bene oggetto di stima è costituito da:

- Immobile per "alberghi e pensioni" posto in Comune di Firenze, Via Luigi Boccherini n. 40, censita presso il N.C.E.U. del medesimo comune, al **Foglio di mappa 54, particella 903, subalterno 500 graffato a p.lla 27 sub. 500 e p.lla 899 sub. 500**, Piano S1-T-1-2, Cat. D/2, con rendita catastale di euro 68.400,00 (come riportato negli atti del catasto al 20/04/2024).

I confini catastali risultano essere: pubblica viabilità di Via Boccherini, pubblica viabilità di Via Maragliano, Condominio Via Boccherini 34, Condominio Via Maragliano 99, B.C.N.C. di cui alla p.lla 31, B.C.N.C. di cui alla p.lla 900, salvo se altri.

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, l'unità catastale oggetto di stima ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 08/07/2009 Pratica n. FI0224547 in atti dal 08/07/2009 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 18069.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2009 Pratica n. FI0071205 in atti dal 03/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5169.1/2009)
- VARIAZIONE del 01/04/2008 Pratica n. FI0114077 in atti dal 01/04/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8245.1/2008). La suddetta variazione ha comportato la soppressione dei seguenti immobili: Foglio 54 Particella 25, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 8, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 9, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 10, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 11, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 12, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 13, Foglio 54 Particella 27 Subalterno 14, Foglio 54 Particella 899, Foglio 54 Particella 903 Subalterno 1 e Foglio 54 Particella 903 Subalterno 2 (tutti già presenti nell'impianto meccanografico catastale da data antecedente il ventennio in esame).

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

• [REDACTED]

Per quanto è stato possibile verificare a causa delle condizioni di estremo degrado in cui versa l'immobile, la planimetria catastale in atti risulta **NON CONFORME** allo stato dei luoghi, secondo le disposizioni della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 sull'attuazione dell'Art. 19 comma 14 del DL n. 78/2010 (Si veda il successivo paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia ed urbanistica").

2) Estremi dell'atto di pignoramento

Alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, risulta il seguente atto di pignoramento relativo al bene in esame:

- **R.P. n. 36881 R.G. n. 52067 del 9 dicembre 2021: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE Repertorio 7171/2021 del 20/11/2021 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Firenze, al foglio di mappa 54, particella 903, subalterno 500 graffato a p.lla 27 sub. 500 e p.lla 899 sub. 500.**

3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risulta che:

- [REDACTED] risulta proprietaria degli immobili originari che, a seguito di variazione, hanno generato i beni oggetto di procedura da data antecedente il ventennio in esame. Più precisamente, è **intestataria dei suddetti beni dal 18 dicembre 1991** in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio [REDACTED] del 18 dicembre 1991, rep. 12784, trascritto a Firenze il 15 gennaio 1992 al n. 2337 R.P. e n. 2726 del R.G.

4) Descrizione dei beni

Il bene in esame è un edificio di tre piani fuori terra più uno interrato con accessi esterni plurimi, ha struttura in cemento armato, tetto piano praticabile, facciate intonacate e tinteggiate; si presenta in pessimo stato manutentivo.

Il nuovo Piano Operativo del Comune di Firenze (approvato dal Consiglio Comunale con decreto DC/2023/00006 del 13 marzo 2023) individua l'edificio come ricadente in "Ambito di Insediamento recente"; in particolare ricade nella Zona Omogenea B (variando così le disposizioni del precedente Regolamento Urbanistico che, invece, individuava l'immobile in esame quale "elemento incongruo" in Zona A "Tessuti compatti di formazione otto-novecentesca"). Si specifica che fino alla definitiva adozione del Piano Operativo Comunale, saranno vigenti le "misure di salvaguardia".

Citando l'Art. 68 delle N.T.A. del Piano Operativo: "*L'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti*

id.telematico TzM17T004095000CC e mai disdetto. La durata del contratto è fissata dal 1° febbraio 2017 al 31 gennaio 2026, salvo rinnovo.

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 90.000,00.

Si specifica che la data di stipula del contratto di cui sopra è **ANTECEDENTE** alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dell’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare in data 9 dicembre 2023 al **R.G. n. 52067 e R.P. n. 36881**.

Lo scrivente deve ritenere, pertanto, il bene **OCCUPATO**.

Dalle ricerche effettuate e dal confronto con i dati più recenti dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, si evince che non esiste un’indicazione di mercato nota per immobili a destinazione turistico – ricettiva come quello in esame. Inoltre, non essendo lo scrivente in possesso dei libri contabili relativi allo svolgimento dell’attività turistico – ricettiva svolta nel bene in esame (che per altro appare chiaramente sospesa da anni), risulta impossibile utilizzare il metodo della “Capitalizzazione Diretta” per procedere ad una valutazione precisa della congruità del canone di locazione pattuito nel contratto sopra riportato.

Pertanto, al fine della valutazione della congruità del canone, si sono utilizzati i valori unitari medi di locazione mensile per immobili con destinazioni d’uso abitativa (Abitazioni di tipo economico). Vista l’attività svolta all’interno dell’immobile (albergo), da ritenersi particolarmente onerosa a causa degli imponenti obblighi normativi, si è ritenuto opportuno applicare il valore minimo rilevato. Tali valori oscillano, per l’anno 2017, fra:

- **€/mq 6,40 e €/mq 9,40**

Applicando il valore minimo, sulla base della mera superficie del bene, il canone di locazione annuale sarebbe valutabile in circa:

1. **€ 138.000,00** (euro centotrentottomila/00)

al netto delle rivalutazioni ISTAT per le annualità successive al 2017.

Per quanto sopra, il canone di locazione annuo stabilito dal contratto di cui al n° 4095 serie 3T id.telematico TzM17T004095000CC è da considerarsi contenuto e, pertanto, **NON CONGRUO**.

6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall’indagine svolta presso la conservatoria dell’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di FIRENZE, il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **R.P. 2981 R.G. 15239 del 16 aprile 2003: IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per atto del XXXXXXXXXX

██████████ Repertorio 36229/6940 del 08/04/2003, a carico di ██████████ e a favore di ██████████ per le piccole e medie imprese S.P.A. con sede in Firenze CF 00816350482 per complessive € 5.200.000,00, di cui € 2.600.000,00 di capitale, gravante, sulla piena proprietà del bene di cui al N.C.E.U. del Comune di Firenze, foglio 54, p.lla 27 sub.ni 8, 11, 12, 12, 14, p.lla 903 sub.ni 1 e 2, oggetto di procedura.

- **R.P. 7968 R.G. 50877 del 13 novembre 2009:** IPOTECA LEGALE ai sensi Art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01 pubblico ufficiale ██████████ ██████████ rep. 102522/41 del 9/11/2009, contro ██████████ gravante sulla piena proprietà del bene in esame. **Annotazione n. 1357 del 24/02/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE).**
- **R.P. 36881 R.G. 52067 del 9 dicembre 2021:** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE Repertorio 7171/2021 del 20/11/2021 contro ██████████ (società esecutata), a favore di ██████████ ██████████ gravante sulla piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Firenze, al foglio di mappa 54, particella 903, subalterno 500 graffato a p.lla 27 sub. 500 e p.lla 899 sub. 500.

7) Elencazione gravami di natura condominiale

Secondo quanto è stato possibile verificare, l'unità immobiliare in esame NON è parte di condominio.

Dalla disamina dell'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio ██████████ del 18 dicembre 1991, rep. 12784, trascritto a Firenze il 15 gennaio 1992 al n. 2337 R.P. e n. 2726 del R.G., emerge che il bene in esame vanta diritto sul Bene Comune Non Censibile di cui al foglio di mappa 54, p.lla 900, che consente l'accesso carrabile al resede tergaile del bene in esame e l'accesso carrabile al resede esclusivo del condominio adiacente. Tuttavia, si specifica che il B.C.N.C. qui citato, seppur rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico del bene oggetto di procedura (Elaborato Planimetrico Prot. FI0114077 del 1° aprile 2008), non risulta inserito nell'elenco dei subalterni ad esso allegato.

8) Regolarità edilizia ed urbanistica

Dall'accurata indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Firenze è risultato che l'edificio rappresentato dall'unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Risultano agli atti i seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia n. 825 del 7/04/1956** (busta 1833/1955) rilasciata alla [REDACTED] per *“Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e laboratorio artigiano in Via Maragliano 99 previa demolizione di fabbricato esistente...”*
- **Domanda di condono n. S/49469 ai sensi dell'art 31 della L.47/85 del 30 settembre 1986** presentata dalla [REDACTED] per *“Realizzazione di deposito con strutture di metallo e tamponatura con pannelli di lamiera zincata”* e per la quale è stato rilasciata dal Comune di Firenze la *“Presenza d'atto formazione silenzio assenso n.1705/2016 del 22/06/2016”* in quanto: *“...sull'istanza in oggetto si è formato il silenzio assenso essendo trascorsi i termini previsti dal comma 12 dell'art 35 della Legge n.47 del 28/02/1985, per la sanatoria delle opere descritte nella documentazione allegata all'istanza medesima”*.
- **Domanda di condono n. S/50780 ai sensi dell'art 31 della L.47/85 del 4 dicembre 1986** presentata dalla [REDACTED] per *“Cambio d'uso al piano secondo di cinque vani in precedenza destinati a deposito e utilizzati, invece, come uffici”* e per la quale è stato rilasciata dal Comune di Firenze la *“Presenza d'atto formazione silenzio assenso n.1515/2016 del 14/06/2016”* in quanto: *“...sull'istanza in oggetto si è formato il silenzio assenso essendo trascorsi i termini previsti dal comma 12 dell'art 35 della Legge n.47 del 28/02/1985, per la sanatoria delle opere descritte nella documentazione allegata all'istanza medesima”*.
- **Concessione Edilizia n. 180/2003 del 14/04/2003** (pratica 118/2001) rilasciata alla [REDACTED] e alla società [REDACTED] per *“intervento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione finalizzato alla realizzazione di una attività ricettiva di tipo alberghiero composta da n. 52 camere”* e integrata/modificata con la **Variante ex Art. 142 L.R.T. 1/05** di cui al prot. 53809 dell' 11/10/2007 e contestuale presentazione della **Comunicazione di Fine lavori** di cui al prot. 53811 dell'11/10/2007.
- **Sanatoria Giurisprudenziale con opere di completamento e/o adeguamento n. 93/2014 del 29/01/2014** (pratica busta 6093/2009) rilasciata alla [REDACTED] per *“realizzazione di impianti tecnologici quali caldaie, deposito d'acqua, pompe di calore e refrigeratori a servizio dell'attività turistico-ricettiva, oltre ad opere di mascheramento e mitigazione ambientale”*.
- **C.I.L.A. n. 2426/2014 del 01/04/2014** presentata dal [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] per *“Realizzazione di tettoia a copertura di cisterne nel resede...”*.

Risulta agli atti la **Licenza di Abitabilità e di uso n. 784** (o 184, la numerazione inserita a mano non risulta chiara) del 18 aprile 1958, relativa all'esecuzione del progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 825 del 7/04/1956.

La ricerca di ulteriori eventuali Attestazioni di Abitabilità/Agibilità relative all'immobile realizzato a seguito della modifiche apportate con Concessione Edilizia n. 180/2003 e relative varianti NON ha dato esito.

Non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie presentate dagli attuali o dai precedenti proprietari.

Da quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, l'unità immobiliare in esame risulta **NON conforme** alle previsioni edilizie dei progetti sopra elencati a causa delle seguenti difformità:

1. il magazzino esterno separato dal corpo di fabbrica principale, al quale si accede dal resede esclusivo, è stato trasformato senza titolo in due camere, ciascuna dotata di bagno,
2. al piano terreno si sono riscontrate alcune variazioni alla distribuzione interna degli spazi, operate con la realizzazione di tramezzature in cartongesso e/o muratura (che, per altro, risultano parzialmente demoliti),
3. al piano interrato si sono riscontrate alcune variazioni alla distribuzione interna degli spazi, operate con la realizzazione di tramezzature in cartongesso e/o muratura (che, per altro, risultano parzialmente demoliti).

Si specifica che le difformità sopra indicate sono state riscontrate ESCLUSIVAMENTE là dove è stato possibile accedere ed effettuare misurazioni in sicurezza, poiché l'immobile versa in uno stato di gravissimo degrado, con pareti, controsoffitti e impianti quasi interamente demoliti e/o pericolanti; vi sono inoltre cumuli di macerie (composte anche da cosiddetti "rifiuti speciali") che ostruiscono parzialmente gli spazi ed ospitano una consistente infestazione di ratti, come riscontrato dai numerosissimi escrementi rinvenuti.

Per quanto sopra, vista la necessita di operare una ristrutturazione totale del bene oggetto di procedura al fine di poterlo rendere nuovamente agibile, si ritiene opportuno prevederne esclusivamente il ripristino dello stato legittimato, così come riportato nella Concessione Edilizia n. 180/2003, nella Sanatoria Giurisprudenziale n. 93/2014 e nella C.I.L.A. n. 2426/2014.

9) Valore dell'immobile

Metodologia estimativa

Il metodo utilizzato per la stima immobiliare del più probabile valore di mercato della struttura ricettiva a destinazione alberghiera in esame è quello del “Costo di Ricostruzione Deprezzato”; metodo utilizzato dovendo escludere, in maniera motivata:

1. il metodo del “Market Comparison Approach”, in quanto ci troviamo in presenza di un numero NON sufficiente di atti di compravendita relativi ad immobili che possono essere ritenuti “comparabili” con quello oggetto di procedura;
2. il metodo della “Capitalizzazione Diretta”, in quanto non sono disponibili allo scrivente i documenti contabili relativi all'attività turistico-ricettiva svolta nell'immobile oggetto di procedura; attività che, per altro, appare sospesa da anni;
3. il metodo di “Trasformazione”, poichè viene richiesto di stimare l'immobile nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, ovvero tenendo necessariamente conto della sua attuale destinazione d'uso.

Consistenza dei beni immobiliari

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm.

25. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Comune di Firenze foglio di mappa 54, particella 903, subalterno 500 graffato a p.lla 27 sub. 500 e p.lla 899 sub. 500	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
Locali principali (albergo)	mq 1590,00	100%	mq 1590,00
Locali accessori (seminterrato + magazzino esterno)	mq 335,00	25%	mq 84,00
Terrazze	mq 200,00	33%	mq 66,00
Resede	mq 682,00	10%	mq 68,00
TOTALE			Mq 1808,00

Valore di mercato

Per determinare il valore di mercato si è utilizzato la tabella dei “Valori parametrici dei costi di costruzione” dell’ Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Firenze per l’anno 2012, opportunamente rivalutata sulla base delle variazioni ISTAT per le annualità successive fino a far data al marzo 2024, per gli edifici di nuova edificazione destinati ad attività turistico-ricettiva.

Il valore così ottenuto indica un Costo di Costruzione per metro quadro pari ad € 2.350,00 (Euro duemilatrecentocinquanta). Tale valore, applicato alla superficie commerciale del bene in esame, è quello utilizzato per la stima al “Costo di Ricostruzione Deprezzato”.

Quanto sopra è al netto delle spese tecniche e degli oneri concessori che saranno valutati a parte e si stimano operando un incremento rispettivamente del 20% e del 5% del valore complessivo del mero costo di costruzione.

Prezzo a base d’asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l’acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d’asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Inoltre, l’immobile è gravato dal contratto di locazione registrato a Firenze in data 15 febbraio 2017 al n° 4095 serie 3T id.telematico TZM17T004095000CC. Pertanto, si ritiene congruo operare un’ulteriore riduzione del 5% del valore di mercato.

Per quanto sopra, la riduzione complessiva al fine di determinare il prezzo a base d’asta sarà pari al 15% del valore di mercato.

Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

Comune di Firenze, Foglio di mappa 54, particella 903, subalterno 500 graffato a p.lla 27 sub. 500 e p.lla 899 sub. 500:

Superficie Commerciale	Costo di costruzione parametrico	Costo di costruzione al nuovo	Voci di costo di costruzione	Percentuale incidenza	Coeff. di VETUSTA'	Costo di costruzione deprezzato
Mq 1.808,00	€ 2.350,00	€ 4.248.800,00	STRUTTURA	60%	0,75	€ 1.911.960,00
			IMPIANTI	30%	TOTALE	€ 0,00
			FINITURE	10%	TOTALE	€ 0,00

Nota: Impianti e finiture, viste le condizioni del bene, sono stati valutati come totalmente vetusti, ovvero con Coeff. di vetustà pari a 0,00.

Al valore del Costo di costruzione deprezzato così ottenuto vanno aggiunte le seguenti voci:

- Oneri concessori (5% del valore stimato) = € 95.598,00
- Spese tecniche (20% del valore stimato) = € 382.392,00

Pertanto, **Valore di Mercato = € 2.389.950,00**

Prezzo a base d'asta:

- Valore di mercato – 15% = Prezzo a base d'asta,
ovvero: € 2.389.950,00 - € 358.492,50 = € 2.031.457,50

da arrotondarsi ad **€ 2.031.500,00 (euro duemilionitrentunmilacinquecento/00)** quale “Prezzo a base d'asta”

Appetibilità del bene sul mercato

Le problematiche sopra indicate al punto 8) regolarità edilizia ed urbanistica, potrebbero rendere il bene meno appetibile rispetto ad altri beni di analoga tipologia e pezzatura, privi di irregolarità.

Pignoramento di quota di bene indiviso ed eventuale divisibilità

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà della società esecutata (come già indicato nella verifica della proprietà).

Il compendio pignorato, per sua natura, non risulta divisibile.

Regime impositivo della vendita

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili facenti parte di patrimoni societari e la scarsità di dati posseduti, **risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.**

10) Riepilogo

LOTTO UNICO

Immobile a destinazione turistico-ricettiva posto in Comune di Firenze, Via Luigi Boccherini n. 40, foglio di mappa 54, particella 903, subalterno 500 graffato a p.lla 27 sub. 500 e p.lla 899 sub. 500:

Valore di mercato: € 2.389.950,00 (euro duemilionitrecentoottantanovemilanovecentocinquanta/00)

Prezzo a base d'asta: € 2.031.500,00 (euro duemilionitrentunmilacinquecento/00)

Il bene è da ritenersi OCCUPATO.

-000-

La presente perizia viene depositata tramite P.C.T.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione dell'ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con-osservanza

Firenze, 15 maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Alessandro E. La Sorte

Allegato unico:

- Documentazione fotografica
- Visure catastali e ipotecarie
- Estratti di mappa, elaborati e planimetrie catastali
- Atto di provenienza, eventuali locazioni e/o pendenze condominiali
- Avvisi, comunicazioni e verbali delle operazioni peritali