

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Accertamento tecnico estimativo effettuato sui beni oggetto di pignoramento immobiliare, costituiti dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

1) posto auto scoperto posto nel Comune di Firenze (FI), Via Bartolomeo della Gatta n° 20, Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato.

2) posto auto scoperto posto nel Comune di Firenze (FI), Via Bartolomeo della Gatta n° 20, Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato.

3) locale ad uso magazzino-deposito posto nel Comune di Firenze (FI), Via Bartolomeo della Gatta n° 20, Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato.

4) locale ad uso magazzino-deposito posto nel Comune di Firenze (FI), Via Bartolomeo della Gatta n° 20, Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato.

Tali beni, come risulta dalla Certificazione Ipotecaria Ventennale allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano di proprietà del signor [REDACTED] debitore esecutato nella presente procedura.

- **Sig. Giudice dell'Esecuzione:** Dr. [REDACTED]
- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Geom. [REDACTED]
- **Procedura Esecutiva Immobiliare:** R.G. n° 338/2020
- **Rinvio all'Udienza del:** 14 Settembre 2023

■ **A FAVORE DI:** [REDACTED]
[REDACTED]

■ **CONTRO:** [REDACTED]
-Avv.

Lastra a Signa, 10 Luglio 2023



DATI GENERALI-PREMESSA

L'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. [REDACTED] il giorno 17/02/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [REDACTED]

[REDACTED], il quale avendo accettato l'incarico e prestato il consueto giuramento di rito, dovrà redigere e depositare in Cancelleria un'apposita relazione tecnico-estimativa scritta mediante la quale, sarà risposto ai quesiti richiesti dal Giudice.

Il Giudice **ordina** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, prèvio coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita**;
b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della



serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.**
- 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.**

Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare, preliminarmente, tutta la documentazione in atti, tenendo presente in modo particolare, lo stato delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie esistenti, che risultano dalla Certificazione Ipotecaria Ventennale allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico del signor [REDACTED] [REDACTED] formalità che saranno verificate effettuando successive visite di aggiornamento.

RELAZIONE TECNICA

Punto 1. IDENTIFICAZIONE

I beni in oggetto sono delle porzioni del fabbricato nel Comune di Firenze (FI), Via Duccio di Boninsegna 58/72, Via Bartolomeo della Gatta n° 30, e più precisamente si tratta delle seguenti unità immobiliari:

1) posto auto scoperto con accesso da sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20, sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente il primo a sinistra per chi scende dalla rampa condominiale.

Confini: Via Bartolomeo della Gatta, parti comuni da più lati, s.s.a.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte eseguita ed è rappresentata nel foglio di mappa 87, dalla particella 1895 sub. 507, Z.C. 3[^], cat. C/6, classe 3[^], della consistenza catastale di mq 12, superficie catastale mq 12, e la rendita catastale di € 50,20.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale, e vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto eseguito.



2) posto auto scoperto con accesso sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20, sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente il secondo a destra per chi scende dalla rampa condominiale.

Confini: [REDACTED]

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esecutata ed è rappresentata nel foglio di mappa 87, dalla particella 1895 sub. 505, Z.C. 3[^], cat. C/6, classe 1[^], della consistenza catastale di mq 12, superficie catastale mq 13, e la rendita catastale di € 36,57.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale, e vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

3) locale cantina con accesso sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20 sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente la terza a sinistra per chi percorre il corridoio a comune.

Confini: [REDACTED].

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esecutata ed è rappresentata nel foglio di mappa 87, dalla particella 302 sub. 513, Z.C. 3[^], cat. C/2, classe 4[^], della consistenza catastale di mq 9, superficie catastale mq 10, e la rendita catastale di € 31,61.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale, e vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

4) locale ad uso magazzino con accesso sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 20 sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 situato al piano seminterrato e precisamente il primo a destra per chi arriva dal disimpegno a comune.

Confini: Via Duccio di Boninsegna, parti comuni da più lati, s.s.a.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esecutata ed è rappresentata nel foglio di mappa 87, dalla particella 302 sub. 523, Z.C. 3[^], cat. C/2, classe 6[^], della consistenza catastale di mq 163, superficie catastale mq 177, e la rendita catastale di € 791,31.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale, e vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

Le suddette porzioni immobiliari fanno parte del fabbricato posto nel Comune di Firenze Via Duccio di Boninsegna n° 58/72 Via Bartolomeo della Gatta n° 30, costruito alla fine degli anni '60 di sei piani fuori terra, terreno, primo, secondo, terzo,



quarto e quinto oltre seminterrato costituito da n° 24 appartamenti per civile abitazione, n° 1 negozio, n° 2 uffici, n° 1 poliambulatorio medico, n° 3 laboratori, n° 22 autorimesse, n° 14 locali di deposito che insistono sulla particella 302 e n° 8 posti auto scoperti che insistono sulla particella 1895 come risulta dagli elenchi immobili richiesti all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi catastali in data 19/05/2023 (“All. I”).

Punto 2. CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

RG 338/2020, PARTICELLE PIGNORATE, COMUNE DI FIRENZE, CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 87, PARTICELLA 1895 SUB. 507, CAT. C/6, FOGLIO 87, PARTICELLA 1895 SUB. 505, CAT. C/6, FOGLIO 87, 302 SUB. 513, CAT. C/2, FOGLIO 87, PARTICELLA 302 SUB. 523, CAT. C/2,

Dalla Certificazione Ipotecaria allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico del signor [REDACTED] [REDACTED] estese dal ventennio fino alla data del pignoramento e aggiornate al 07/07/2023 per gli scopi della presente relazione si registra la corrispondenza con il pignoramento documentata dai contenuti dell’allegato “R”.

Dalla suddetta Certificazione Ipotecaria risulta che:

TRASCRIPTIONI

Trascrizione RG 2503, RP 2128 del 14-01-1992: Contratto di compravendita Rep. 143784- Racc. 10142 del 14-12-1991, Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. Foglio di mappa 87, particella 302, 1895 e 1898. Fondo distinto ai civici 52-54-56 di Via Duccio di Boninsegna e i civici 38-40-42-44 di Via Bartolomeo della Gatta, composto da unico locale e 2 WC, compresi gli scantinati sottostanti, oltre tutte le parti condominiali, servitù e accessi. (Agli atti).

Trascrizione, RG 11954, RP 7120 del 04-04-2000. Atto notarile pubblico Rep. 21052 del 10-03-2000 Notaio [REDACTED] Costituzione di diritti reali a titolo gratuito. A **FAVORE** [REDACTED].

Unità negoziale 1, Foglio di mappa 87, particella 1895. Al fine di permettere l’accesso all’immobile oggetto dell’atto che si trascrive di cui al primo luogo e di cui alla prima nota, il Sig. [REDACTED] ha costituito a carico del cortile di sua proprietà servitù di passo sia pedonale che carrabile a favore dell’immobile oggetto dell’atto che si trascrive di cui al primo luogo di cui alla prima nota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (Agli atti).

Trascrizione, RG 31664, RP 20432 del 13-07-2009. Compravendita Rep. 5216/4692 del 08-07-2009 Notaio [REDACTED]

[REDACTED].

Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 2 – 3 – 4 – 5- 6 – 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13. Con la presente vendita [REDACTED], già proprietario di 2/30 dell’immobile in oggetto, ne diviene esclusivo proprietario (Agli atti).

Trascrizione, RG 53426, RP 35986 del 02-12-2009. Accettazione tacita eredità Rep.



51504/6984 del 18-11-2009 Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 2 – 3 – 4 – 5- 6 – 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13. Si precisa che l'attuale identificazione catastale gli immobili in oggetto è la seguente Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 505 – 506 – 507 – 509 – 510 a seguito di denuncia di variazione del 24-07-2009 prot. FI0249094 e del 30-09-2009 PROT FI0306480 (Agli atti).

Trascrizione, RG 53428, RP 35988 del 02-12-2009. Assegnazione a Socio per scioglimento società Rep. 51504/6984 del 18-11-2009 Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 2 – 3 – 4 – 5- 6 – 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13. Si precisa che l'attuale identificazione catastale gli immobili in oggetto è la seguente Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 505 – 506 – 507 – 509 – 510 a seguito di denuncia di variazione del 24-07-2009 prot. FI0249094 e del 30-09-2009 PROT FI0306480 (Agli atti).

Trascrizione, RG 2277, RP 1355 del 21-01-2010. Denuncia di Successione Rep. 18/1096/9 del 12-11-2009 Ufficio del Registro di Rapallo (GE). A **FAVORE** [REDACTED]

[REDACTED]. Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 2 – 3 – 4 – 5- 6 – 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13. Si precisa che l'attuale identificazione catastale gli immobili in oggetto è la seguente Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 505 – 506 – 507 – 509 – 510 a seguito di denuncia di variazione del 24-07-2009 prot. FI0249094 e del 30-09-2009 PROT FI0306480 (Agli atti).

Trascrizione, RG 42315, RP 29095 del 23-11-2020. Verbale di pignoramento immobili Rep. 5704/2020 del 09/11/2020 Ufficiale Giudiziario di Firenze. A **FAVORE** [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/1. Foglio di mappa 87, particella 302, subalterni 513 – 523. Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 505 – 507. (Agli atti).

ISCRIZIONI

Iscrizione, RG 11408, RP 2115 del 01-04-2011. Concessione a garanzia di apertura credito Rep. 9617/6498 del 16-03-2011 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/1, Foglio di mappa 87, particella 1895, subalterni 505 – 507. Foglio di mappa 87, particella 302, subalterni 513 – 516 – 517 – 519 – 522 – 523. (Agli atti).

Domanda di Annotazione, RG 34679, RP 4998 del 13-10-2011. Annotazione ad iscrizione, restrizione di beni. Rep. 9853/6680 del 19/05/2011 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/1, Foglio di mappa 87, particella 302, subalterni 516 – 519. (Agli atti).



eseguita in data 06/04/2023 presso l'Ufficio Postale di Lastra a Signa (FI) con allegato il foglio notizie per la parte eseguita (all. "A").

Detta comunicazione per conoscenza fu inviata tramite pec. [REDACTED] legale del Condominio Via Duccio di Boninsegna n° 58/72, Via Bartolomeo della Gatta n° 30 sempre in data 06/04/2023 (all. "A").

Con mail in pari data inviai la documentazione inerente gli immobili (Planimetrie catastali) e la comunicazione della visita di sopralluogo al custode nominato Isveg s.r.l. (all. "A").

La suddetta raccomandata inviata all'esecutato in data 06/04/2023 è tornata indietro in data 30/05/2023 per compiuta giacenza (all. "A").

Alle ore 09,10 sono arrivato sul posto nel Comune di Firenze (FI) Via Duccio di Boninsegna n° 58/72, Via Bartolomeo della Gatta n° 30, coadiuvato dal [REDACTED].

Alle ore 09,20 è arrivato l'incaricato dell'IS.VE.G. sig. [REDACTED] residente per la carica presso l'IS.VE.G. di Firenze Borgo Albizi n° 26.

Abbiamo aspettato fino alle ore 10,00, ma sul posto il sig. [REDACTED]

[REDACTED] non si è presentato e non si sono presentate altre persone per consentire l'accesso ai luoghi. Ho fatto un giro di ricognizione scattando delle foto al fabbricato nel suo complesso. Dopodiché insieme al delegato dell'Isveg abbiamo suonato un campanello ad un condomino che ci ha aperto il cancello carrabile da Via Bartolomeo della Gatta n° 20 ed abbiamo potuto prendere visione dei due posti auto ai quali ho scattato delle foto. Sul luogo abbiamo potuto verificare che l'accesso al magazzino avviene tramite un cancello chiuso a chiave che dà accesso anche ad altre unità immobiliari di altra proprietà. Anche l'accesso alla cantina avviene tramite una porta chiusa a chiave che dà accesso anche ad altre unità immobiliari di altra proprietà. Pertanto non è stato possibile eseguire l'accesso ai luoghi. Il delegato dell'Isveg ha lasciato l'avviso al cancello chiuso a chiave sopra menzionato (all. "B"). Alle ore 10,30 si sono concluse le operazioni relative al primo sopralluogo.

Di detto sopralluogo è stato redatto apposito verbale (all. "C").

In data 02/05/2023 ho inviato nuova comunicazione per eseguire il nuovo sopralluogo con accesso forzoso per il giorno 19/05/2023 con ritrovo alle ore 09,30 direttamente sul posto e precisamente, nel Comune di Firenze (FI), Via Duccio di Boninsegna n° 58/72, Via Bartolomeo della Gatta n° 30 mediante raccomandata A.R. n° 20051639166-0 eseguita presso l'Ufficio Postale di Lastra a Signa (FI) (all."D").

Detta comunicazione per conoscenza fu inviata in pari data tramite pec. all'Avv. [REDACTED], legale del Condominio Via Duccio di Boninsegna n° 58/72, Via Bartolomeo della Gatta n° 30 e tramite mail all'Isveg (all."D").

La suddetta raccomandata inviata all'esecutato in data 02/05/2023 è tornata indietro in data 28/06/2023 per compiuta giacenza (all. "D").

La seconda visita di sopralluogo è stata effettuata il giorno 18/05/2023.

Alle ore 09,15 sono arrivato sul posto e precisamente, nel Comune di Firenze (FI), Via Duccio di Boninsegna n° 58/72, Via Bartolomeo della Gatta n° 30, coadiuvato dal [REDACTED].

[REDACTED]. Alle ore 09,20 è arrivato il Rag. [REDACTED], amministratore protempore



del condominio in oggetto, per fornirmi le chiavi di accesso agli spazi condominiali da consegnare al delegato dell'Isveg. Alle ore 09,30 sono arrivati l'incaricato dell'IS.VE.G. sig. [REDACTED] residente per la carica presso l'IS.VE.G. di Firenze Borgo Albizi n° 26, accompagnato dal fabbro sig. [REDACTED] [REDACTED] incaricato dall'IS.VE.G. e la pattuglia dei Carabinieri della Stazione Firenze Legnaia composta dai militari Carabinieri [REDACTED] residenti per la carica presso la Stazione di Legnaia Via di Scandicci n° 10 Firenze.

Il fabbro ha proceduto all'accesso forzoso ai luoghi forzando le serrature della porta di accesso al magazzino e di quella di accesso alla cantina e procedendo alla relativa sostituzione. Il sig. [REDACTED] dell'IS.VE.G ha preso in custodia le nuove chiavi.

Alla presenza dei due militari Carabinieri e del delegato dell'Isveg sopra citati, ho proceduto iniziando il sopralluogo con un giro di ricognizione per prendere visione della reale consistenza del bene e dello stato dei luoghi, procedendo al rilievo degli stessi eseguendo le misurazioni di rito, nonché realizzando anche il repertorio fotografico, allegato alla presente perizia sotto la lettera "G", al fine di visualizzare meglio l'aspetto e lo stato dei luoghi.

Alle ore 11,15 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo sopralluogo ed è stato redatto il relativo verbale (all. "E").

L'ubicazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è buona in quanto si trova nella prima periferia di Firenze nel quartiere "Soffiano" a circa 5 km dal centro di Firenze prevalentemente a carattere residenziale ben servita da mezzi pubblici.

Presenza di negozi, di attività commerciali di servizio primario, scuole, sono raggiungibili nelle immediate vicinanze. Sempre nel giro di pochi chilometri sono raggiungibili grandi centri commerciali, fra i quali "Coop" "Lidl", "Pam", etc.

Si trova a circa 5 km dalla strada di grande comunicazione superstrada FIPILI e dalla autostrada A1.

Il fabbricato fu costruito alla fine degli anni '60 ed esternamente si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

La cantina si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. La porta d'ingresso è in alluminio verniciata di nero, il pavimento è in piastrelle di ceramica quadrate di cm 30x30 montate a squadra di colore bianco. Internamente è intonacata a civile a malta bastarda, verniciata di bianco. L'impianto elettrico è esterno con canalette dotato di salvavita condominiale.

Non è dotata di impianto di riscaldamento, ma sono sempre presenti delle cassette per l'alloggiamento delle tubazioni del precedente impianto di riscaldamento-trattamento aria che serviva la palestra ed i relativi locali accessori già dismessa dal 2009.

Il locale ad uso magazzino si trova in normale stato di manutenzione e conservazione. La porta d'ingresso è in legno posticcia. Il pavimento è in doghe di legno appoggiate sul cemento in parte saltate. Internamente è intonacato a civile a malta bastarda, verniciato di bianco. L'impianto elettrico è esterno con canalette attualmente staccato.



Non è dotato di impianto di riscaldamento, e vale quanto detto sopra per il locale cantina.

A tutti gli immobili sopra descritti si accede sia da Via Duccio di Boninsegna n° 80 sia da Via Bartolomeo della Gatta n° 30 tramite n° 2 cancelli carrabili con apertura a mezzo di telecomando.

Per quanto riguarda la consistenza delle unità immobiliari, dai rilevamenti effettuati in loco, risulta che:

- 1) posto auto scoperto mq 12,00
- 2) posto auto scoperto mq 12,00
- 3) locale ad uso magazzino-deposito o cantina superficie utile circa mq 9,00
- 4) locale ad uso magazzino-deposito superficie utile circa mq 163,00

La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: locale ad uso magazzino-deposito cantina circa mq 11,00, locale ad uso magazzino-deposito circa mq 176,00.

Punto 5. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini condotte, l'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà dell'esecutato e precisamente del signor [REDACTED].

Al momento del sopralluogo gli immobili sopra descritti risultavano non utilizzati.

Ho richiesto all'Agenzia Delle Entrate di Firenze tramite mail in data 19/04/2023 se esistono contratti di affitto in essere riguardanti gli immobili in oggetto. Mi hanno risposto tramite mail in data 10/05/2023 comunicandomi che non risultano contratti di locazione in essere. Tale mail si allega alla presente sotto la lettera "N".

Punto 6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE

Oltre alle formalità di cui al punto 1.2 e 3, dalle indagini effettuate non emergono altre posizioni debitorie che coinvolgono i beni oggetto di perizia.

Punto 7. FORMALITÀ NON GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE

Dalla disamina della documentazione agli atti, in merito ai beni oggetto di perizia e nei confronti dell'esecutato, non emergono ulteriori posizioni debitorie.

Punto 8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI:

Con mail del 10/05/2023 ho richiesto le informazioni di cui sopra all'amministratore pro-tempore del condominio Rag. [REDACTED], il quale mi ha risposto con mail del 08/06/2023 e del 20/06/2023 specificandomi che risulta quanto segue:

1) posto auto scoperto: foglio di mappa 87, particella 1895 sub. 507 (spesa a consuntivo 21-22: € 57,76 ed a preventivo 22-23: € 38,20;

2) posto auto scoperto: foglio di mappa 87, particella 1895 sub. 505, (spesa a consuntivo 21-22: € 40,43 ed a preventivo 22-23: € 53,83;

3) locale cantina: foglio 87 particella 302 sub. 523 (spesa a consuntivo 21-22: € 242,22 ed a preventivo 22-23: € 253,87 per l'ordinaria e per la straordinaria "MANUTENZIONE URGENTE" € 221,52;

4) locale ad uso magazzino: foglio 87 particella 302 sub. 523 (spesa a consuntivo 21-22: € 453,89 ed a preventivo 22-23: € 464,43 e per la straordinaria "MANUTENZIONE URGENTE" € 277,52.

Si allegano alla presente le suddetta mail (all. "Q").



Punto 9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Dalle indagini eseguite presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze (FI) in data 10/03/2023 e da accessi eseguiti presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze in data 30/03/2023, in relazione ai beni oggetto di stima, risulta quanto segue:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare in oggetto fu costruito con la Licenza di Costruzione n° 133 del 26/01/1968 alla quale fecero seguito la Licenza n° 492 del 01/04/1969 per variante in corso d'opera e la Licenza di Abitabilità n° 281/71 del 16/06/1972.

Successivamente per Restauro e Risanamento Conservativo fu presentata presso il Comune di Firenze la prescritta D.I.A. in data 11/03/2009 prot. 12802/2009 registrata al n° 1162 alla quale fece seguito il Deposito di Variante Finale in data 28/07/2009 prot. 41175.

Successivamente, salvo quanto sopra precisato, non sono stati effettuati sull'immobile in oggetto interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione, Autorizzazione, Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. etc.

A seguito dei rilievi effettuati in loco, gli immobili sopra descritti risultano conformi ai sopra citati titoli abilitativi ad eccezione che per quanto riguarda il magazzino nel quale risulta realizzata spostata di circa cm 45 la parete di divisione con lo spazio condominiale, parete nella quale è alloggiato il portone d'ingresso all'immobile in oggetto. Tale difformità si può meglio individuare in colorazione giallo-rossa nella planimetria dimostrativa in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera "O".

Punto 10. VALORE DI MERCATO

La finalità della valutazione è la determinazione del valore di mercato cioè "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione".

Il criterio adottato per la valutazione di questi immobili è quello della stima comparativa.

Detto giudizio si basa su informazioni assunte presso agenti immobiliari della zona, tenendo conto delle recenti vendite di beni simili, sia per l'ubicazione, sia per le caratteristiche, su consultazione del borsino immobiliare e della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relative all'anno 2022 Semestre 2 e sulla mia personale esperienza nel settore immobiliare.

Si precisa che i valori unitari si riferiscono a superfici lorde convenzionali.

1) posto auto scoperto identificato nel foglio 87, dalla particella 1895 sub. 507.

2) posto auto scoperto identificato nel foglio 87, dalla particella 1895 sub. 505.

Immobili di caratteristiche simili a quelle delle unità immobiliari prese in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 1.400,00 €/mq.



Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 900,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2022 Semestre 2, risulta il seguente valore medio: 1.000,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

| | |
|---|---------------|
| Media prezzi di agenzie immobiliari | 1.400,00 €/mq |
| Media delle offerte di vendita borsino immobiliare | 900,00 €/mq |
| Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio | 1.000,00 €/mq |

Valore medio € $(1.400,00 + 900,00 + 1.000,00) / 3 = € 1.100,00$ €/mq.

Da cui mq 12,00 x 1.100,00 = € 13.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 13.000,00.**

Da cui mq 12,00 x 1.100,00 = € 13.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 13.000,00.**

3) locale ad uso magazzino-deposito o cantina superficie lorda circa mq 11,00

4) locale ad uso magazzino-deposito superficie lorda circa mq 176,00.

Immobili di caratteristiche simili a quelle delle unità immobiliari prese in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 1.300,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 1.000,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2022 Semestre 2, risulta il seguente valore medio: 950,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

| | |
|---|---------------|
| Media prezzi di agenzie immobiliari | 1.300,00 €/mq |
| Media delle offerte di vendita borsino immobiliare | 1.000,00 €/mq |
| Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio | 950,00 €/mq |

Valore medio € $(1.300,00 + 1.000,00 + 950,00) / 3 = € 1.083,00$ €/mq. Visto lo stato di manutenzione e la consistenza degli immobili, ritengo opportuno apportare al suddetto valore un aumento pari a circa il 12%. per quanto riguarda il locale ad uso magazzino-deposito o cantina ed una riduzione pari a circa il 12% per quanto riguarda il locale magazzino.

Pertanto avremo:

3) cantina: €/mq $1.083,00 + 12\% = € 1.212,00$ arrotondato per difetto ad €/mq 1.200,00.

Da cui mq 11,00 x 1.200,00 €/mq = € 13.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 13.000,00.**

4) magazzino: €/mq $1.083,00 - 12\% = € 953,04$ arrotondato per difetto ad €/mq 950,00.



Da cui mq 176,00 x €/mq 950,00 = € 167.200,00.

Al suddetto importo il sottoscritto ritiene di apportare una decurtazione per la rimessa in pristino pari ad € 4.750,00 come risulta dal computo metrico allegato alla presente sotto la lettera "P".

Pertanto avremo: € 167.200,00 - € 4.750,00 = € 162.450,00 arrotondato per difetto ad **€ 162.000,00.**

Punto 11. PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto delle palesi differenze tra i trasferimenti fra privati ed i trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare caratterizzati quest'ultimi da tempi di pagamento più rapidi, imposte commisurate al reale prezzo di trasferimento del bene e non del valore catastale, notoriamente inferiore al valore di mercato, specie per le abitazioni, ed in genere maggiore rigidità nelle altre modalità di trasferimento, per la determinazione del prezzo di base d'asta del bene in argomento si ritiene congruo adottare una detrazione del 10% del valore di mercato:

Pertanto abbiamo:

1) posto auto scoperto identificato nel foglio 87, dalla particella 1895 sub. 507:
€ 13.000,00-10% = € 11.700,00 arrotondato per difetto ad € 11.500,00.

Prezzo a base d'asta € 11.500,00.

2) posto auto scoperto identificato nel foglio 87, dalla particella 1895 sub. 505.
€ 13.000,00-10% = € 11.700,00 arrotondato per difetto ad € 11.500,00.

Prezzo a base d'asta € 11.500,00.

3) cantina € 13.000,00-10% = € 11.700,00 arrotondato per difetto ad € 11.500,00.

Prezzo a base d'asta € 11.500,00.

4) magazzino: € 162.000,00-10% = € 145.800,00 arrotondato ad € 145.000,00.

Prezzo a base d'asta € 145.000,00.

Punto 12. DIVISIBILITÀ:

Il compendio pignorato in realtà è già diviso. Infatti si tratta di quattro unità immobiliari per le quali è stata determinata una valutazione separata e pertanto i quattro cespiti possono essere anche alienati separatamente.

Punto 9 bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Per gli adempimenti fiscali relativi all'alienazione a seguito di vendita dei beni immobili di cui abbiamo trattato si precisa che in questo caso, non è dovuto il pagamento dell'imposta I.V.A., in quanto la proprietà cedente è rappresentata esclusivamente da persona fisica (██████████).

Sarà invece provveduto al pagamento dell'Imposta di Registro pari al 9%, alla Imposta Ipotecaria fissa, per la trascrizione da parte della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del passaggio di proprietà pari a 50,00 € nonché al pagamento dell'Imposta Catastale fissa, dovuta per l'aggiornamento al Catasto dei Fabbricati, pari a 50,00 €.

Nel caso poi, che l'eventuale acquirente dei beni possa usufruire delle agevolazioni previste dal D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 e seguenti, sarà corrisposta un'Imposta di Registro ridotta pari all'aliquota del 2%, un'imposta Ipotecaria fissa pari ad euro 50,00, ed un'Imposta Catastale fissa sempre pari ad euro 50,00.

Punto 13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI



I beni sopra descritti, gravati da pignoramento promosso dal Condominio Via Duccio di Buoninsegna 58/72 – Via Bartolomeo della Gatta, 30 - Firenze quale creditore precedente nei confronti del sig. [REDACTED], sono costituiti da:

Lotto 1: posto auto scoperto identificato nel foglio di mappa 87, dalla particella 1895 sub. 507 della consistenza catastale di mq 12,00.

Lotto 2: posto auto scoperto identificato nel foglio di mappa 87, dalla particella 1895 sub. 505 della consistenza catastale di mq 12,00.

Lotto 3: locale ad uso magazzino-deposito o cantina della consistenza catastale di mq 9,00.

Lotto 4: locale ad uso magazzino-deposito della consistenza catastale di mq 163,00.

Allegati:

- Avvisi di ricevimento della raccomandata per avviso di inizio operazioni peritali del 06/04/2023 inviata all'esecutato, per p.e.c. all'Avv. [REDACTED] e per mail all'Isveg, (All. "A");
- Avviso lasciato dall'Isveg relativo al 1° sopralluogo (All. "B")
- Verbale 1° sopralluogo del 21/04/2023 (All. "C");
- Comunicazione 2° sopralluogo del 02/05/2023 inviata all'esecutato, per p.e.c. all'Avv [REDACTED] e per mail all'Isveg, (avviso di inizio operazioni peritali), (All. "D");
- Verbale 2° sopralluogo del 19/05/2023 (All. "E");
- Verbale dell'Isveg relativo al 2° sopralluogo (All. "F");
- Documentazione fotografica (All. "G");
- Planimetrie catastali in scala 1:200 e relative visure (All. "H");
- Elenco immobili (All. "I").
- Estratto di mappa, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (All. "L").
- Atti di provenienza (All. "M");
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito all'assenza di contratti di locazione in essere (All. "N");
- Planimetria dimostrativa in scala 1:200 (All. "O");
- Computo metrico (All. "P")
- Mail dell'amministratore ed estratto conto al 20/06/2023 (All. "Q");
- Aggiornamento visure ipotecarie (All. "R");
- Attestazione di aver proceduto all'invio della relazione all'esecutato (All. "S").

Lastra a Signa, 10 Luglio 2023

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

([REDACTED])

