

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Civile R.G. n°10/2021
G.E. Dott.ssa D'AMELIO LAURA

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

Debitore esecutato:

Prossima udienza 05/05/22 ore 11.00

.....

**COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA
LOTTO UNICO POSTO A FIRENZE**

TECNICO INCARICATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COPIA EPURATA



Indice generale

INCARICO	3
QUESITI	4
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	8
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza.....	8
2. Estremi dell'atto di pignoramento.....	9
3. Estremi dell'atto di provenienza.....	9
4. descrizione sommaria del bene.....	10
5. Stato di possesso degli immobili.....	14
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente.....	14
7. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....	14
8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....	15
9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	16
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato).....	19
11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato.....	20
12. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità.....	20
13. Regime impositivo della vendita.....	21
14. Riepilogo.....	21
ELENCO ALLEGATI	22



Esecuzione Immobiliare R.G. 10/2021

Creditore procedente: _____ ubicato a Firenze, C.F. _____, in persona dell'amministratore pro tempore _____, elettivamente domiciliato in Firenze, via F. Pacini n.38 presso lo studio e la persona dell'Avv. Maria Lucia Invidia che lo rappresenta e difende.

Debitori eseguiti:
residente in _____ nata a _____

Creditori intervenuti:

- _____ quale procuratore generale di _____ residente in _____ rappresentata e difesa dall'Avv. Gloria Vicini C.F. VCNGLR64L49H501X, ed elettivamente domiciliata presso e nel suo studio in via Tavanti n.18 Firenze PEC gloria.vicini@firenze.pecavvocati.it

- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione per la Regione Toscana, in persona del Procuratore pro tempore _____ il quale elegge domicilio presso la propria Direzione Regionale Toscana, corrente in Firenze al Viale Matteotti n.16, PEC tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it contro

- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione per la Regione Toscana, in persona del Procuratore pro tempore Sig. _____ il quale elegge domicilio presso la propria Direzione Regionale Toscana, corrente in Firenze al Viale Matteotti n.16, PEC: tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it contro

- _____, in persona dell'amministratore pro tempore _____ elettivamente domiciliato in Firenze, via F. Pacini n.38 presso lo studio e la persona dell'Avv. Maria Lucia Invidia che lo rappresenta e difende.

INCARICO

In data 19/07/2021, il Giudice Esecutore dott.ssa D'Amelio Laura conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta _____ iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al _____, con studio in _____ con comunicazione PEC del 21/07/2021, con giuramento di rito effettuato telematicamente in data 30/07/2021.



QUESITI

Il C.T.U. provveda a:

- 1.** identificare il bene 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 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;
- 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:
domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.
atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; 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 deliberare 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 del 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 a 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;

13. 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;

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

15. l'esperto dovrà allegare 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 d'auto); gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali). Effettuare (prima del deposito del cartaceo) 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; 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. 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..



DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- **23/10/2021** Comunicazione A\R n° 200485537215 e A\R n° 200485537216 alla parte esecutata e p.c. PEC all' Avv. del creditore procedente, nella quale si dava comunicazione sia dell'incarico ricevuto, che del sopralluogo predisposto per il **26/11/2021** alle ore **14,30** unitamente al custode nominato (Isveg s.r.l.) (All. I).
- **02/11/2021** Richiesta visura planimetrica e elaborato planimetrico all'ufficio del Territorio dell'agenzia delle entrate, documentazione ricevuta in data 11/11/2021; 24/03/2022 Accesso telematico visura storica catastale ed estratto di mappa (All. II)
- **16/11/2021** Richiesta di accesso agli atti tramite PEC all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze (FI), per la ricerca e visura delle pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto, documentazione acquisita via pec del 15/12/2021 e del 22/12/2021 (All. III).
- **23/11/2021** Richiesta di copia all'ufficio assistenza successione dell'Agenzia delle Entrate di Firenze di copia della denuncia di successione, copia ricevuta via email in data 11/03/2022 (All. IV)
- In data **26/11/2022 alle ore 14,30** la sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, previo l'avviso alle parti di cui alla comunicazione del 23/10/2021, si recava presso l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, posta in via Vittorio Emanuele II n°37/A, a Firenze (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). In presenza del Sig.re _____ veniva eseguita documentazione fotografica e misurazione delle parti interessate. (All. A planimetria descrittiva, All. B documentazione fotografica, All. I Verbale)
- **22/12/2021** Accesso agli atti presso archivio storico del comune di Firenze
- **01/02/2022** Accesso agli atti presso all'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate per la visura della planimetria di primo impianto (All. V)
- **21/02/2022** Richiesta di verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate con risposta in data **14/03/2022** (All. VI)
- **10/03/2022** Accesso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in oggetto. (All. VII)
- **25/03/2022** e **30/03/2022** Comunicazione Amministratore del Condominio (All. VIII)

Le operazioni peritali si concludevano con la stesura della presente relazione.



RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza

Il pignoramento riguarda la piena proprietà di un'unità immobiliare descritta come segue:

- **porzione di fabbricato condominiale**
- **indirizzo:** comune di Firenze Via Vittorio Emanuele II n° 37/A
- **piano:** terra
- **destinazione:** magazzino / locale di deposito
- **identificazione catastale:** NCEU F. 58 part. 233, C/2, consistenza 50 mq, rendita Euro 436,31.

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento: l'identificazione del bene nel pignoramento corrisponde con i dati in visura al catasto fabbricati del comune di Firenze. La planimetria catastale risulta depositata in catasto e risulta sostanzialmente corrispondente con lo stato attuale degli immobili con le seguenti precisazioni.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla porzione dell'UI identificata nella planimetria catastale come soppalco a causa dell'ingombro di macchinari ed altro e per l'assenza di scale. Per la relativa consistenza si è fatto riferimento alla planimetria catastale in atti. Ciò premesso, per quanto potuto verificare, le planimetrie catastali esistenti corrispondono con lo stato attuale dell'immobile fatto salvo alcune differenze che non richiedono aggiornamento: la diversa conformazione interna del bagno (spessore muro e mazzette); diverse altezze interne indicate che si differenziano dallo stato rilevato presumibilmente per diversa modalità di calcolo (volte a crociera).

E' inoltre presente un palco morto coprente porzione del vano posto nel retro del fondo che non richiede aggiornamento della planimetria trattandosi di opera che andrà rimossa (vedi parag. 9).

I beni sopra descritti risultano intestati per la piena proprietà a:

per la quota di ½ indiviso
per la quota di ½ indiviso

Confini: via Vittorio Emanuele II,

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dalla sottoscritta CTU fino alla data del 11/11/2021.



2. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento degli immobili risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze Reg. Gen. n°4025 Reg. Part. N°2811 del 02/02/2021 e deriva dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze del 27/01/2021 rep. n°6922/2020 a favore
e contro

per la quota di ½ indiviso ciascuno e gravante la piena proprietà del seguente immobile:

- **magazzino / locale di deposito**, piano terra, Via Vittorio Emanuele n. 37/A, Firenze, Foglio 58 part. 233, C/2.

3. Estremi dell'atto di provenienza

magazzino / locale di deposito, piano terra, Via Vittorio Emanuele n. 37/A, Firenze, con accesso dalla strada

La piena proprietà dei beni in oggetto (F. 58 part. 233) è pervenuta a

per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, per successione del padre deceduto ab intestato il 31 luglio 1998 come da denuncia di successione n.97/3417/98 del 23 ottobre 1998 Uff. Reg. di Firenze, trascritta a Firenze il 4 settembre 2008 al n. 24637 Reg. Part. Avendo la coniuge del defunto rinunciato alla suddetta eredità con ai rogiti del notaio Teti del 18 ottobre 1998 rep. 10.415/2.301.

Al signor il bene era pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità contro il defunto e a favore dei figli ; relativa a successione oggi ultraventennale.

Si allega atto di provenienza (All. IV).

Il tutto come descritto dalla visura ispezione ipotecaria immobile presente agli atti e dalla documentazione acquisita dalla scrivente.



4. descrizione sommaria del bene



Figura 1 Localizzazione bene - estratto foto area <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>

Trattasi di un fondo destinato a magazzino situato nel comune Firenze in via Vittorio Emanuele II, via che originariamente collegava la zona del ponte Rosso con piazza Dalmazia e che nel tempo è stata chiusa in corrispondenza degli attraversamento ferroviario. Più in particolare l'unità immobiliare si trova, partendo dall'intersezione con via XX Settembre, nel tratto compreso tra via Puccinotti e la ferrovia dove la strada si interrompe terminando a fondo chiuso. Il tratto di strada non risulta pertanto interessato da traffico in attraversamento. Il collegamento con la zona oltre la ferrovia è realizzato attraverso un sottopasso pedonale.

L'unità immobiliare è situata al civico n° 37/A al piano terra di un edificio condominiale di 4 piani oltre piano terra (Foto 1). Vi si accede direttamente dalla via tramite un ampio sporto (foto 2 e 3).

Il tessuto insediativo della zona è quello tipico della città ottocento-novecentesca con isolati chiusi caratterizzati da edifici in linea o a schiera allineati lungo la strada. La zona è vicina ai viali di circonvallazione cittadini e al centro storico. In prossimità sono presenti il giardino dell'orticoltura, scuole ed esercizi commerciali di vicinato.

La facciata dell'edificio è tinteggiata di colore chiaro ed è impreziosita da fasce marcapiano, cornici attorno alle aperture, paraste sugli spigoli esterni e dal disegno di un finto paramento murario al piano terra .

L'unità immobiliare è classificata come magazzino. Al momento del sopralluogo al suo interno erano presenti macchinari e materiali propri di un'attività artigianale di falegnameria (foto 4), attività che la proprietà dichiara essere stata chiusa nel 2006.

Internamente il fondo presenta un primo ampio vano di circa 29,5 mq affacciato sulla via tramite ampio sporto (Foto 5 e 6); da questo si accede ad un secondo vano disposto ad "L" di circa 9,60 mq (foto 7 e 8) con un bagno di servizio di circa 1,20 mq (foto 9) e sul quale si affaccia un soppalco



inaccessibile per l'ingombro di arredi e macchinari e l'assenza di una scala. Sempre nel secondo vano è inoltre presente un palco realizzato con tubolari e assito di legno che copre parzialmente il vano ad un'altezza di circa 2,30 m anche esso non accessibile (foto 10). Tra i due vani è presente un gradino con dislivello di circa 10 cm. L'ingombro di macchinari e arredi non ha consentito l'esecuzione di un rilievo accurato pertanto è stato possibile effettuare una misurazione di massima. La consistenza del soppalco è stata ricavata dalle planimetrie catastali. La superficie calpestabile a terra è di circa **40,3 mq** oltre soppalco di circa **7,7 mq**.

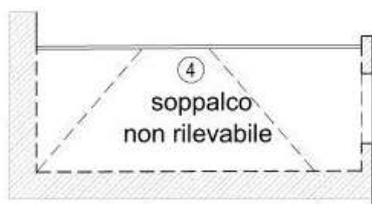
Tutti i vani sono coperti con volte a crociera, ad esclusione del servizio igienico, con altezza in chiave di circa 4,16 m nel vano d'ingresso e 4,26 m nel secondo vano. Il servizio igienico è coperto da un solaio con travi metalliche e voltine e presenta un'altezza massima di circa 4,34 m.

Il fondo è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico non funzionanti al momento del sopralluogo. Le scarse condizioni di illuminazione e l'assenza di corrente non hanno consentito di verificare la presenza/funzionamento di eventuale impianto di aerazione forzata nel servizio igienico. I pavimenti sono in klinker. Internamente le pareti sono tinteggiate color chiaro. Dai controlli effettuati a vista, lo stato di manutenzione risulta normale per un magazzino. L'infisso dello sporto è in metallo ed è dotato di serranda.

Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalla planimetria descrittiva della pagina seguente (All. A) e dalla documentazione fotografica allegata (All. B)



SOPPALCO



PIANO TERRA

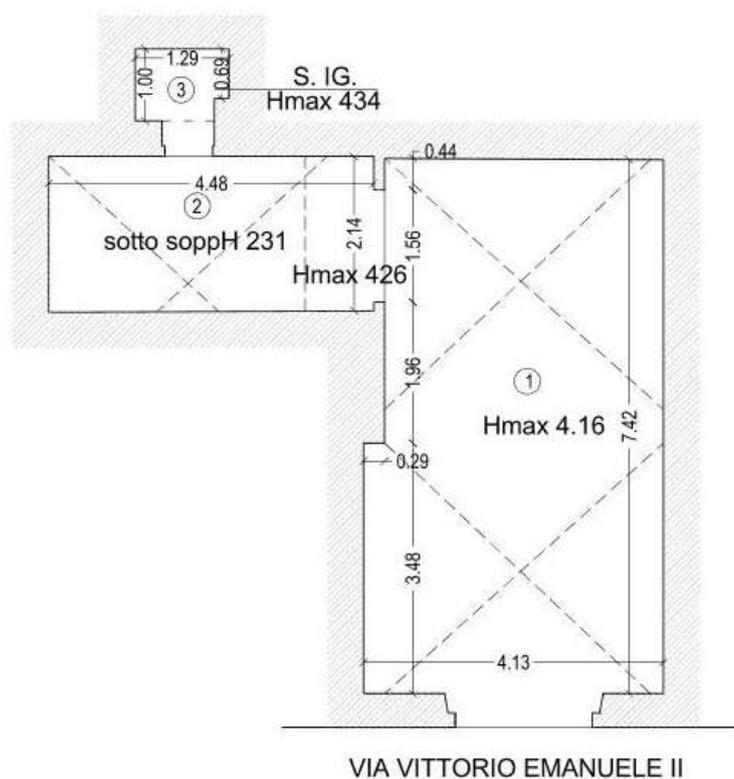


Figura 2 Planimetria descrittiva



Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – RU vigente

Magazzino/locale di deposito, Via Vittorio Emanuele II n. 37/A, Firenze

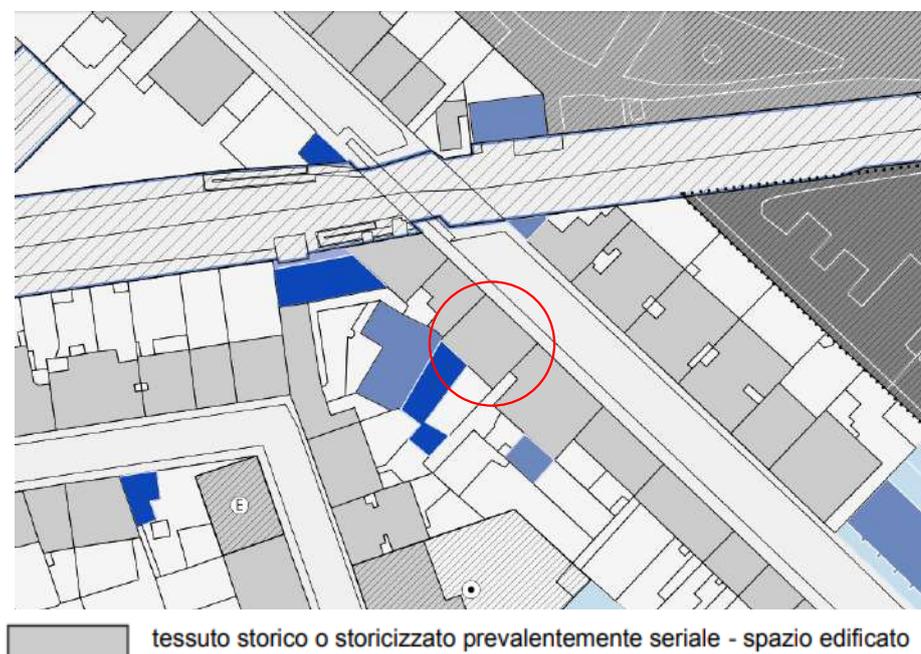


Figura 3 Regolamento Urbanistico vigente – estratto fuori scala <http://webbru.comune.fi.it/webbru/pc/index.jsp>

In base al Regolamento Urbanistico vigente del comune di Firenze, l'immobile rientra in zona interna al centro abitato classificata come **ambito dei tessuti compatti di formazione ottonecentesca (zona A) - tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato**.

Fattibilità geologica/idraulica e sismica :
Fattibilità geologica con particolari vincoli FG2
Fattibilità idraulica con particolari vincoli FI2
Fattibilità sismica condizionata FS3

VINCOLI:

La zona in cui si trova l'unità immobiliare è interessata dai seguenti vincoli:

VINCOLO PAESAGGISTICO ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circoscrizione della città di Firenze di cui al DM 132 del 1955
VINCOLO SISMICO
VINCOLO FERROVIARIO EX art .49 D.P.R. 11.7.1980 n. 753

In base al Piano Strutturale comunale sull'area non risultano ulteriori vincoli sovraordinati.



5. Stato di possesso degli immobili

Alla data della stesura della presente relazione il bene in oggetto risulta di proprietà esclusiva di
per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno.

L'immobile non risultava occupato al momento del sopralluogo. Erano presenti le attrezzature di una passata attività di falegnameria.

È stata in ogni caso effettuata richiesta alla competente Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare, la quale ha avuto esito negativo (All. VI) .

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente

In base a quanto riportato nel certificato ipotecario presente agli atti, relativa al periodo fino al **05/02/2021** e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **10/03/2022** (All. VII) sul bene oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.

- *Trascrizione* del 04/09/2008 Reg. Part. n° 36728 Reg. Gen. n° 24637 relativa ad atto per causa di morte certificato di denunciata successione , repertorio 97/3417/98 data 23/10/1998, Ufficio del Registro Firenze (FI) relativa a due unità negoziali tra cui l'unità negoziale 1 riferita al bene in oggetto, e relativamente a questa, a favore dei figli
per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e
per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ contro
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Il
coniuge ha rinunciato all'eredità con atto Notaio Teti del 19/10/1998 rep. 10415 racc. 2301

OSSERVAZIONI: non risulta trascritta l'accettazione di eredità contro il defunto a
favore dei figli ; relativa a successione ultraventennale.

Si segnala che saranno altresì a carico dell'acquirente eventuali obblighi derivanti da procedure urbanistico-edilizie e/o catastali di regolarizzazione e/o ripristino come meglio dettagliato al paragrafo di riferimento (cifr. par. 1 e par. 9), oltre ai debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp.att.c.c. (cifr. par. 8).

7. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente

In base a quanto riportato nel certificato ipotecario presente agli atti, relativa al periodo fino al **05/02/2021** e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **10/03/2022** (All. VII) sul bene oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.



- *Iscrizione contro* del 01/12/2017 Reg. Part. n° 8354 Reg. Gen. n° 48895 per Capitale € 1.771,00, totale € 30.000,00 relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ codice fiscale _____ contro _____, per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di ipoteca giudiziale dovrà essere corrisposto quanto segue: $0,50\% \times 30.000,00 = € 150,00 €$, € 59,00 di bollo e 35€ di tassa ipotecaria, per un totale di **€ 244,00**.

- *Iscrizione contro* del 30/05/2019 Reg. Part. N° 3485 Reg. Gen. n° 21921 per Capitale € 7.008,50, totale € 9.500,00 relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____, per la quota di ½ indiviso.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di ipoteca giudiziale dovrà essere corrisposto quanto segue: $0,50\% \times 9.500,00 = € 47,50 €$, € 59,00 di bollo e 35€ di tassa ipotecaria, per un totale di **€ 141,50**.

- *Trascrizione contro derivante da pignoramento immobili* del 02/02/2021 Reg. Part. n° 2811 Reg. Gen. n° 4025 rep. 6922/2020 del 27/01/2021 a favore _____, per la quota di ½ indiviso ciascuno.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un atto esecutivo – verbale di pignoramento – le stesse sono quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di **€ 294,00**,

Totale spese di cancellazione **€ 679,50¹**

8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Secondo quanto comunicato con pec dell'Avv. Maria Lucia Invidia del 25/03/2022 per conto dell'Amministratore del condominio, _____ a seguito della richiesta effettuata allo stesso dalla scrivente, in relazione all'immobile oggetto della presente procedura è indicato quanto segue:

- **importo annuo spese fisse gestione:** nella normalità il preventivo annuo ordinario per unità immobiliare _____ è pari a circa € 483,81 come si evince dall'estratto conto preventivo ord. Anno 2022
- **spese straordinarie:** al momento non vi sono spese deliberate. Ci sarà un'assemblea il 4-4-2022 in merito al superbonus 110% sismico per il tetto ma nulla è stato deliberato in merito.
- **importo spese condominiali non pagate:** al 31-12-2021 il debito _____ è pari ad € 24.102,62 come da estratto conto allegato alla PEC.

¹ Importo indicativo in quanto soggetto a verifica da parte degli uffici competenti.



- circa l'esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, non vi sono altri procedimenti in corso. L'Avv. ha depositato un intervento relativo alle ipoteche giudiziali iscritte dal Condominio, come risulta già da relazione notarile.
- circa servitu' o vincoli non ne risulta l'esistenza
- i millesimi su tabella generale sono 69,99 su 1.000

L'Amministratore del condominio, _____, a seguito di richiesta chiarimenti della scrivente circa l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni, provvedeva ad inviare i consuntivi relativi agli anni 2019, 2020 e 2021 (All. VIII) senza ulteriori specificazioni.

Dai consuntivi, risultano i seguenti importi:

- anno 2019: € 6.122,83 (consuntivo 2019)
- anno 2020: € 1.880,07 (consuntivo 2020)
- anno 2021: € 2.956,77 (consuntivo 2021)

Il tutto secondo le comunicazioni inviate via pec dall'Avv. Maria Lucia Invidia per conto dell'Amministratore del condominio _____ in data 25/03/2022 e dall'Amministratore del condominio stesso in data 30/03/2022. (All. VIII)

In base alla documentazione trasmessa, ad oggi risulterebbe un importo delle spese condominiali da saldare rientrante nel campo di applicazione dell'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. pari ad €. 2.956,77 (Spese condominiali maturate e rendicontate nel bilancio consuntivo vigente - consuntivo 2021) oltre alle spese preventivate per l'anno corrente su base presunta pari ad € 483,81, (come da Preventivo ordinario 2022) per complessivi **€ 3.440,58**, fatto salvo eventuali ed ulteriori spese condominiali dovute dal pignoramento al decreto e diverse valutazioni da parte del Giudice Esecutore.

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Ai fini di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene è stato proceduto ad inoltrare richiesta di ricerca e visura delle pratiche edilizie al comune di Firenze. Sulla base della documentazione inoltrata dal comune, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere stata interessata dalle seguenti pratiche:

- **pratica di ispezione n°247/2014** per allaccio alle fosse biologiche in contrasto con l'art.44 del Regolamento Edilizio a cui è seguita l'ordinanza n.798/2014 del 10/10/2014 annullata e sostituita con l'ordinanza 33/2015 del 19/01/2015 parzialmente rettificata con ordinanza n. 4582015, per la conformazione della realizzazione delle fosse biologiche e relativi allacci all'art. 44 del regolamento edilizio (comprese le opere realizzate nella proprietà _____ di cui all'ordinanza 798/2014).
- **Comunicazione di Inizio Lavori per Attività edilizia libera n° 8553/2015** presentata dal condominio per il rifacimento dell'impianto di smaltimento dei reflui (con riferimento all'ordinanza n° 33 del 19.01.2015)



- **Comunicazione di Inizio Lavori per Attività edilizia libera 4139/2016** depositata dal condominio per diverso posizionamento delle fosse biologiche rispetto alla precedente CILA 8553/2015

Dalle risultanze degli accessi agli atti non risulta depositata la **Licenza di Agibilità**.

L'unità immobiliare non risulta essere stata interessata da altre pratiche edilizie e non risulta alcuna sua rappresentazione negli elaborati delle pratiche individuate dal comune.

Ai fini della regolarità edilizia, fatto salvo quanto sopra esposto, si è pertanto tenuto conto di quanto disposto dall'art. 9bis del DPR 380/2001. Trattandosi di edificio realizzato in data antecedente al 1942 ², si è fatto riferimento, per lo stato legittimo, a quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

In base ai risultati delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Firenze, la planimetria catastale di primo impianto è quella risultante dall'**accertamento generale della proprietà immobiliare in data 19/07/1963 prot. 29792**, partita 16209 Foglio 58 p.lla 233 sub 10 (All. V). In tale planimetria l'immobile risulta composto oltre che dall'attuale fondo, che si estende al solo piano terra e soppalco, anche da una cantina al piano interrato. Risultano inoltre diverse le altezze interne dei locali del piano terra e risultano presenti una scala di collegamento al piano interrato e una porta di accesso al vano scala a comune.

Sull'unità immobiliare in oggetto, dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato di cui alla planimetria di primo impianto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- frazionamento dell'unità immobiliare con sottrazione delle superfici della cantina e chiusura della porta di comunicazione con le scale a comune e dell'accesso alla cantina interrata;
- modifica delle altezze interne dei locali;
- diversa conformazione interna del bagno probabilmente dovuta ad errore materiale di rappresentazione grafica (spessore muro, cavedio);
- presenza di un palco morto realizzato con struttura in tubolari metallici coprente porzione del vano posto nel retro del magazzino con altezza inferiore minore di 2,40 m non regolarizzabile (art. 56 Regolamento Edilizio Comunale)

In relazione alle difformità di cui ai primi due punti (frazionamento e modifiche interne) si fa presente che sulla base della documentazione agli atti del catasto le stesse risultano essere datate al 1965, come specificato nel modello di denuncia di variazione al NCEU del 7/9/1987 prot. 076510³; salva diversa considerazione da parte del comune circa la validità di tale datazione, le stesse risulterebbero precedenti l'entrata in vigore della L.47/1985 (17/3/1985) e non soggette a sanatoria edilizia in base all'art.12 comma 3 lett b del Regolamento Edilizio del comune di Firenze.

² come risultante dalla mappa del 1937 dell'Istituto Geografico Militare secondo quanto riportato sul sito <https://mappestoriche.comune.fi.it/> del comune di Firenze.

³ dichiarazione del depositante la denuncia di variazione



In relazione alle difformità rilevate si dovrà pertanto provvedere a:

- la demolizione del palco morto
- il deposito dello stato legittimo

Sono fatte salve eventuali diverse valutazioni da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Ai soli fini della stima dell'immobile, si ipotizzano i seguenti costi di massima che potranno essere soggetti a modifica a seguito della istruttoria della pratica.

- Opere di rimozione /adeguamento:	€ 700,00
- Deposito Stato Legittimo:	
Oneri professionali	€ 2.000,00
Oneri concessori	€ 78,26 ⁴
Diritti segreteria	€ <u>103,00</u>
	€ 2.181,26

Totale spese di regolarizzazione **€ 2.881,26**

4 Il contributo è calcolato sulla parte frazionata ipotizzando la destinazione d'uso artigianale in considerazione del passato uso a falegnameria; potrà essere soggetto a valutazioni diverse da parte degli uffici comunali.



10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)

Al fine di eseguire la stima dell'immobile si procede preliminarmente a determinare la superficie commerciale⁵ partendo dalla superficie calpestabile distinta nelle tabelle riportate di seguito.

LOTTO UNICO – magazzino.

SUPERFICIE CALPESTABILE

N	VANO	H (ml)	MQ
1	VANO PRINCIPALE	4,16	29,5
2	VANO 2	4,26 ⁶	9,6
3	SERVIZIO IGIENICO	4,34	1,2
4	SOPPALCO	1,80	7,7
TOT.			<u>48,0</u>

Si fa presente che le altezze sono riferite all'altezza massima trattandosi di soffitti a volte e che la consistenza del soppalco è desunta dalla documentazione catastale.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile.

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
SUPERFICIE PRINCIPALE	1	49,42	49,42
SOPPALCO	0,40	8,58	3,43
TOT.			<u>MQ 52,85</u>

Totale Superficie Commerciale **mq.52,85**

CRITERI DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato per la presente valutazione è il valore di mercato calcolato secondo il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che stima il prezzo di mercato dell'immobile (subject) attraverso il confronto dello stesso con un insieme di immobili simili (comparabili) appartenenti allo stesso segmento di mercato e che siano stati recentemente compravenduti e/o messi sul mercato. Obiettivo della stima è determinare un valore di stima che sia più prossimo a quello reale.

Si rimanda all'allegato IX per maggiori dettagli relativi alla procedura ed alla metodologia di calcolo utilizzata.

5 Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750 (Uni En Iso 9000) 100% superfici calpestabili, 100% sup. di pareti divisorie interne e perimetrali, (fino ad un max di 50 cm.), il 50% delle sup. delle pareti confinanti (fino ad un max di 25 cm.), compreso superfici coperte e ponderate delle pertinenze per cantine, terrazze, ecc.

6 Altezza massima senza palco morto



LOTTO UNICO - magazzino via Vittorio Emanuele II n°47/A, Firenze.

Il più probabile valore di mercato determinato tramite MCA risulta pari ad **€ 89.273,98** arrotondato a: **€ 89.300,00 (€/mq 1.689,69)**.

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato

LOTTO UNICO - magazzino via Vittorio Emanuele II n°47/A, Firenze.

In considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si propone una diminuzione del valore di mercato pari al 10%

€ 89.300,00 (libero) – 10% (€ 8.930,00) = **€ 80.370,00** (essendo in uso all'esecutato viene considerato libero).

Al prezzo sopra determinato andranno detratti i seguenti costi:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ▪ oneri di cancellazione delle formalità (cifr. par. 7 pag. 15) pari ad | € 679,50 |
| ▪ spese condominiali (cifr. par. 8 pag. 16) pari ad | € 3.440,58 |
| ▪ spese di regolarizzazione urbanistica (cifr. par. 9 pag. 18) pari ad | € 2.881,26 |
| | <u>totale costi € 7.001,34</u> |

€ 80.370,00 (libero) – € 7.001,34 = € 73.368,66 arrotondato ad **€ 73.400,00** prezzo a base d'asta

12. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità

Il pignoramento riguarda la quota dell'intero della piena proprietà degli esecutati sig.ri
, per la quota di ½ indiviso ciascuno, del bene precedentemente descritto costituente unico lotto.

LOTTO UNICO - magazzino via Vittorio Emanuele II n°47/A, Firenze.

LOTTO UNICO	VALORE DI MERCATO	PREZZO B. ASTA
	€ 89.300,00	€ 73.400,00



13. Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare l'esecutato come privato cittadino e non come entità imprenditoriale il trasferimento è soggetto all'imposta di registro con un minimo di € 1.000,00 imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa di € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

14. Riepilogo

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, aprile 2022, per la vendita giudiziale avente ad oggetto la quota dell'intero della piena proprietà del seguente lotto:

LOTTO UNICO

Una unità immobiliare posta in via Vittorio Emanuele n°47/A a Firenze, magazzino.

LOTTO UNICO	VALORE DI MERCATO	PREZZO B. ASTA
	€ 89.300,00	€ 73.400,00

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritta CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 22) unitamente agli allegati (All. A, B, All. I-IX) meglio specificati nell'elenco sotto riportato.

Firenze lì 31/03/2022

Con osservanza,



ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Planimetria Descrittiva
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato I	A\R di comunicazione di inizio delle OO.PP. – Verbale di sopralluogo
Allegato II	Documentazione Catastale
Allegato III	Estratto di documentazione pratiche edilizie Comune di Firenze
Allegato IV	Atto di successione
Allegato V	Planimetria catastale di primo impianto
Allegato VI	Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate
Allegato VII	Comunicazione amm.re di condominio
Allegato VIII	Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
Allegato IX	MCA

