

**TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: n. 80/2019

G.E.: Dott.ssa LAURA D'AMELIO

Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA

Contro: [REDACTED] + [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED] – BNL SPA – AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Prossima udienza: 22/03/2022

Premessa

Premesso che in data 17/06/2021 il G.E. ha consegnato la perizia dei soli beni in Certaldo (perizia lotti 2, 3 e 4 e integrazione lotto 5), la scrivente ha redatto la presente relazione integrativa con l'individuazione e la descrizione dei beni siti in Firenze (beni con residenza principale) costituenti un ulteriore lotto di vendita denominato **LOTTO 1**.

Svolgimento dell'incarico:

Nel riconfermare le modalità di svolgimento dell'incarico indicate nella relazione principale, la scrivente aggiunge che per i beni di cui alla presente perizia integrativa è stato effettuato una ispezione ipocatastale in data 30/11/2021 e ottenuto CDU dal Comune di Firenze in data 03/12/2021 richiesto con procedura telematica in data 29/11/2021.

Si precisa che, sulla base delle decisioni del G.E. in sede della prossima udienza con particolare riferimento ai beni in Certaldo identificati al lotto 5, sentito le richieste del creditore procedente, la scrivente provvederà a riaccorpate le relazioni presentate in un unico elaborato.



Quesito n. 1

- Identificazione dei beni e individuazione catastale

LOTTO 1_Fabbricati e terreni in Firenze

I beni di cui al lotto 1 sono costituiti da fabbricati e terreni. I fabbricati consistono in due edifici unifamiliari di vecchia foggia e da una autorimessa con accesso diretto sulla pubblica via. I fabbricati residenziali sono circondati da ampi terreni della superficie catastale di circa 2.600 mq, collocati sulle pendici di una collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Ippolito Pindemonte, in una zona di pregio dalla forte identità culturale. Beni costituiti da:

1) Unità immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 54, censita al C.F. del Comune di Firenze al Foglio 118, part. 133, cat. A/3, cl. 4, consistenza 11 vani, rendita euro 1.448,66, piani terreno e primo, dati derivanti da variazione del 13/06/2005 protocollo n. FI0144568 in atti dal 13/06/2005 per *ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni* e successiva variazione nel classamento del 13/06/2006 prot. n. FI0121714 in atti dal 13/06/2006.

Confini: Stessa ditta su più lati, s.s.a. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Difformità

Al piano primo le due stanze in alto a sinistra guardando la planimetria sono state riunite in un unico vano mediante demolizione di tramezzo divisorio e chiusura di una porta, difformità che incidono sulla rendita catastale. Per quanto detto, lo stato dei luoghi **non è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 13/06/2005 prot. FI0144568. E' pertanto necessario presentare pratica DOCFA a variazione. I costi stimati per la presentazione del DOCFA sono pari a **€ 650,00** (onorari per redazione DOCFA + 50,00 € tributi catastali con rilievo già computato in regolarizzazione edilizia).

2) Unità Immobiliare a destinazione civile abitazione in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 50, censita al C.F. del Comune di Firenze al Foglio 118, part. 132 sub



1, cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 112 mq (totale escluso aree scoperte 106 mq), rendita euro 956,74, piani terreno e primo, dati derivanti da variazione del 01/06/2012 protocollo n. FI0132800 in atti dal 01/06/2012 per *diversa distribuzione degli spazi interni* e successiva variazione nel classamento del 01/06/2013 prot. n. FI0162607 in atti dal 01/06/2013. Confini: Stessa ditta su più lati, s.s.a.

Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Difformità

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto alla rappresentazione catastale:

- Al piano terra la cucina è stata spostata nel vano giorno in cui sono collocate le scale interne, trattasi cioè di angolo cottura aperto su vano giorno.
- L'altezza dei locali risulta leggermente diversa nella camera a sinistra della scale, ovvero l'altezza a destra è stata misurata pari a 2,00 m mentre è indicata pari a 2,25 m.
- Al piano primo non risultano rappresentati due lucernari di cui uno nel bagno e 1 nella camera a sinistra sbarcando dalle scale.

Per quanto detto (con riferimento al primo punto) lo stato dei luoghi **non è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 01/06/2012 prot. FI0132800. I costi stimati per la presentazione del DOCFA sono pari a **€ 650,00** (onorari per redazione DOCFA + 50,00 € tributi catastali con rilievo già computato in regolarizzazione edilizia).

3) Unità Immobiliare a destinazione autorimessa, in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 20/R, censita al C.F. del Comune di Firenze al Foglio 118, part. 304, cat. C/6, cl. 4, consistenza 17 mq, rendita euro 83,41, piano terreno, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987. Confini: Via Ippolito Pindemonte, stessa ditta su più lati, s.s.a. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.



Difformità

Il sopralluogo ha evidenziato modeste difformità nelle misure interne e nell'altezza interna, difformità che non modificano la rendita catastale. E' stato altresì realizzato un soppalco non rappresentato. Lo stato dei luoghi **è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/09/1952, **a condizione** che venga smontato il soppalco descritto.

4) Terreno costituito da n. 4 appezzamenti riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di circa 2.602 mq, occupa la porzione della collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Pindemonte, piantato ad olivi, siepi, arbusti e varie alberature. Trattasi di aree residue non edificate all'interno degli ambiti insediativi urbani non direttamente relazionate ad edifici (così definite ai sensi art. 15 RUC) e/o terreno di pertinenza dei fabbricati precedentemente descritti costituente di fatto un ampio parco/giardino a servizio di detti immobili e da cui gli immobili hanno accesso, costituito da scale, vialetti, siepi ed arbusti, posto nel Comune di Firenze e rappresentato al C.T. di detto Comune al Foglio 118, particelle 854, 858, 859, 860. **Confini:** Via Ippolito Pindemonte, stessa ditta su più lati, part.lla 855, 857, 868 (intestate a ██████████ s.s.a. In dettaglio i terreni sono così censiti:

1) **Terreno** posto nel Comune di Firenze al Foglio di Mappa 118, part.lla 854 uliveto/vigneto, classe 2, sup. ha 00.25.78 (2.578 mq), red. dom. Euro 10,65 red. agr. Euro 07,32. Il bene è intestato in giusto conto a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

2) **Terreno** posto nel Comune di Firenze al Foglio di Mappa 118, part.lla 858 uliveto/vigneto, classe 2, sup. ha 00.00.05 (5 mq), red. dom. Euro 0,02 red. agr. Euro 0,01. Il bene è intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 della nuda proprietà con usufrutto per la quota di 1/2 a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ **ATTENZIONE: La Sig.ra ██████████**

è deceduta in data 22/12/2016 pertanto è venuto meno il diritto di usufrutto sul bene. La visura catastale risulta carente di voltura. Rimane da effettuare la cancellazione dell'usufrutto all'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio mediante presentazione di domanda di voltura con cui si comunica all'Agenzia delle Entrate la decadenza (o



cancellazione) del preesistente diritto di usufrutto (Riunione di Usufrutto o Ricongiungimento di Usufrutto). Per la riunione di usufrutto il costo è di € 71,00 oltre eventuali sanzioni per la presentazione oltre i termini.

3) Terreno posto nel Comune di Firenze al Foglio di Mappa 118, part.IIa 859 uliveto/vigneto, classe 2, sup. ha 00.00.01 (1 mq), red. dom. Euro 0,01 red. agr. Euro 0,01. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato [REDACTED] I [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 della nuda proprietà con usufrutto per la quota di 1/2 a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ATTENZIONE: La Sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 22/12/2016 pertanto è venuto meno il diritto di usufrutto sul bene. La visura catastale risulta carente di voltura. Rimane da effettuare la cancellazione dell'usufrutto all'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio mediante presentazione di domanda di voltura con cui si comunica all'Agenzia delle Entrate la decadenza (o cancellazione) del preesistente diritto di usufrutto (Riunione di Usufrutto o Ricongiungimento di Usufrutto). Per la riunione di usufrutto il costo è di € 71,00 oltre eventuali sanzioni per la presentazione oltre i termini.

4) Terreno posto nel Comune di Firenze al Foglio di Mappa 118, part.IIa 860 uliveto/vigneto, classe 2, sup. ha 00.00.18 (18 mq), red. dom. Euro 0,07 red. agr. Euro 0,05. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 della nuda proprietà con usufrutto per la quota di 1/2 a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ATTENZIONE: La Sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 22/12/2016 pertanto è venuto meno il diritto di usufrutto sul bene. La visura catastale risulta carente di voltura. Rimane da effettuare la cancellazione dell'usufrutto all'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio mediante presentazione di domanda di voltura con cui si comunica all'Agenzia delle Entrate la decadenza (o cancellazione) del preesistente diritto di usufrutto (Riunione di Usufrutto o Ricongiungimento di Usufrutto). Per la riunione di usufrutto il costo è di € 71,00 oltre eventuali sanzioni per la presentazione oltre i termini.

Per cronistoria catastale la scrivente precisa che:

- il mappale 854 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138



- del mappale 836 di mq 2.580;
- il mappale 858 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 837 di mq 1.980;
 - il mappale 859 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 837 di mq 1.980;
 - il mappale 860 proviene dal frazionamento del 20/02/2013 prot. n. FI0056138 del mappale 837 di mq 1.980;

- Corrispondenza col pignoramento

LOTTO 1

I beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto a Firenze il 19/02/2018 al reg. part. 4759, notificato in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018 a carico di ██████ nato il ██████ a Firenze CF ██████, gravante la quota di 1/1, sono i seguenti:

- bene in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 54, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118, part.IIa 133, A/3, consistenza 11 vani.
- bene in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 20R, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118, part.IIa 304, C/6, consistenza 17 mq.
- bene in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 50, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118, part.IIa 132 sub 1, A/2, consistenza 6,5 vani.
- terreni in Firenze, censiti al Catasto Terreni del Comune di Firenze al foglio di mappa 118, part.IIe 854, 858, 859 e 860.

I **dati catastali** degli immobili indicati nel pignoramento sopra descritti, sono **conformi** ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.

Quesito n. 2

Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare

LOTTO 1_Fabbricati e terreni in Firenze

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/02/2018 ai numeri reg. gen 6657 reg. part. 4759, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018



data 24/01/2018 rep. n. 965/2018 a favore CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA con sede in Firenze C.F. 04385190485 e contro ██████ nato il ██████ a Firenze CF ██████

Quesito n. 3

Provenienza

LOTTO 1_Fabbricati e terreni in Firenze

Foglio 118 part.IIa 132 sub 1, part.IIa 133, part.IIa 304 e part.IIa 854 (ex 836)

La **piena ed esclusiva proprietà** dei beni oggetto di pignoramento sopra indicati (**esclusi dal regime di comunione legale**) è pervenuta a ██████ CF ██████, in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti Notaio Jacopo Sodi in data 01/08/2006, rep. n. 4715/790, registrato a Empoli in data 03/08/2006 al n. 193/1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 04/08/2006 al n. 43580 reg. gen. e n. 24974 reg. part., da potere di ██████, CF ██████

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte donante per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione in morte di ██████ CF ██████ deceduta il 14/12/1969, registrata il 14/04/1970 al n. 30 vol. 2124 all'Ufficio del Registro di Firenze e trascritta a Firenze in data 15/07/1970 ai nn. 17587/12208. Eredità devoluta per testamento pubblico ricevuto il 24/11/1969 in notar Francesco Feri e trascritto il 17/01/1970 a Pescia. In data 26/04/2018 risulta trascritta a Firenze ai nn. 16385/11694 accettazione tacita di eredità in morte di ██████ **Nota:** da visura catastale e da atto Notaio Jacopo Sodi risulta provenienza da atto di transazione e assegnazione di beni a stralcio di quota ai rogiti Notaio Francesco Feri in data 24/03/1971 rep. n. 4985, raccolta n. 2672, registrato a Pescia il giorno 07/04/1971 al n. 934 (non risulta trascrizione a Firenze con estremi indicati in contratto Notaio Sodi), non indicato nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo a cura del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini.

Foglio 118 part.IIe 858, 859 e 860 (ex 837)

I terreni sopra indicati, gravati dal diritto di usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra



██████████ pervennero all'esecutato Sig. ██████████ CF ██████████, quali **beni personali esclusi dal regime di comunione legale dei beni**, per la quota 4/8 di piena proprietà e per quota 4/8 di nuda proprietà in virtù di atto tra vivi – permuta ai rogiti notaio Russo Filippo in data 10/07/2013, rep. n. 12674/6052, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 29/07/2013 al n. 21032 reg. gen. e n. 15187 reg. part., da potere di ██████████
██████████ ██████████ ██████████
██████████ A per i propri diritti di titolarità pari a 1/8 ciascuno di piena proprietà e 1/8 ciascuno di nuda proprietà.

I beni oggetto del presente atto sono pervenuti alla parte permutante nella loro originaria e più ampia consistenza (particella 837), per la complessiva quota di 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà, con atto di donazione ricevuto dal Notaio Jacopo Sodi di Castelfiorentino in data 1 agosto 2006, repertorio n. 4.715, fascicolo n. 790, registrato a Empoli in data 3 agosto 2006 al n. 193, serie 1V, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Firenze in data 4 agosto 2006 al n. 24971 di Registro Particolare, e per la restante quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà anche in forza di riunione di usufrutto a seguito della morte del signor ██████████ ██████████ nato a Firenze il 26 maggio 1912 ed ivi deceduto in data 9 novembre 2007.

Quesito n. 4

Descrizione sommaria del bene

LOTTO 1 _ Fabbricati e terreni in Firenze

Gli edifici ed i terreni di pertinenza di cui al lotto 1, sono collocati sulle pendici di una collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Ippolito Pindemonte in una zona di pregio dalla forte identità culturale. Il tessuto urbano è caratterizzato da un sistema insediativo ottocentesco in prossimità di Porta Romana e lungo via del Podestà con addizioni novecentesche. Dal Galluzzo fino al piazzale di Porta Romana si incontrano emergenze storiche ed architettoniche: la Certosa, il Palazzo del Podestà lungo il crinale di via del Podestà, il Monastero di San Gaggio ed infine il vecchio Conventino in prossimità di Piazza Tasso. La parte pedecollinare è arricchita dalla



presenza di ville storiche, villa dell'Ombrellino, Villa/Torre di Bellosguardo in via Roti Michelozzi. Gli spazi aperti sono diffusamente e prevalentemente rappresentati dalle aree collinari con funzione produttiva agricola, che si collegano fra loro e si insinuano in tutto il territorio tra gli insediamenti urbani, racchiudendoli da nord a sud in tre principali agglomerati, con contatti che esaltano il rapporto città campagna, con richiamo agli appoderamenti di antica origine e rappresentano, data la loro posizione, un elemento di criticità e fragilità per la loro conservazione. Dalle colline si ammirano significativi paesaggi sulla città, primo fra tutti quello di Bellosguardo. Verde di grande rilevanza storica è quello di viale del Poggio Imperiale, derivante dall'antico intervento urbanistico che, mediante imponenti opere di sbancamento e riempimento, ha realizzato un unico asse con pendenza uniforme di collegamento tra la cinta muraria di Porta Romana con la Villa Medicea di Poggio Imperiale sulla sommità della collina, asse attorno a cui si è sviluppata da più di un secolo un'urbanizzazione diffusa. Il viale, attraverso il Piazzale di Porta Romana è collegato al viale Petrarca, segno del confine, assieme alle antiche mura, con il centro storico. Il verde privato è parte significativa del verde urbano, sia come entità di valore storico presso le ville in collina di antica origine, sia per l'elevata diffusione negli insediamenti abitativi di recente costruzione. In questo contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da palazzine ottocentesche e da ville circondate da parchi e giardini privati, sono inseriti gli immobili e l'area di cui al lotto 1, con accesso da via Pindemonte n. 54, 20R e 50. Via Pindemonte sorge sulle pendici collinari che digradano fino a Porta Romana, la più meridionale porta delle antiche mura di Firenze e che rappresenta uno dei principali punti di accesso al centro della città. Agli edifici si accede dai numeri civici 54 e 50 attraversando la particella 854, terreno di pertinenza, mentre all'autorimessa si accede dal n.c. 20R direttamente dalla pubblica via. I beni di cui al lotto 1 sono di seguito descritti:

1) particella 133. Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, residenza signorile, ubicata in fabbricato unifamiliare di vecchia foggia, libero su quattro lati, di due piani fuori terra (piano terra e piano primo) composto da soggiorno/pranzo, cucina, accessori e servizi (bagno, ripostiglio, lavanderia oltre disimpegni di



distribuzione) al piano terra, n. 4 camere, n. 2 bagni e n. 1 veranda al piano primo, collegati a mezzo di scala interna a due rampe. L'immobile è circondato da un giardino di proprietà esclusiva, questo collegato ed in continuità con i terreni circostanti, a cui si accede dall'apertura pedonale del n.c. 54 di detta via attraversando il terreno di cui alla particella 854, a mezzo di scale e vialetto. L'immobile è ubicato sulla porzione



collinare meridionale che digrada da via Ugo Foscolo a via Pindemonte, nell'ultima parte, nei pressi cioè di Porta Romana. Esso non è ben visibile dalla pubblica via in quanto in posizione sopraelevata ed inoltre perchè risulta chiuso sulla via da un alto muro in pietrame di vecchia foggia che ha funzione di contenimento del terzopieno a monte oltre che costituire esso stesso la delimitazione della proprietà verso la strada. L'immobile è un unico corpo di fabbrica, edificato in data anteriore al 1942 a cui negli anni '80 è stato addossato a monte un piccolo volume, successivamente condonato, in cui sono collocati vani di servizio al piano terra (lavanderia/ripostiglio) e una veranda vetrata al piano primo. Pur non appartenendo alla tipologia edilizia della villa, il contesto di pregio, gli scenari circostanti ed i particolari nonchè il rapporto con gli spazi aperti lo rendono una dimora di alto valore e una residenza signorile. Del resto in Toscana la definizione di giardini e ville sono concetti inscindibili, un continuo definirsi di spazi aperti, architetture, boschi e campagne coltivate, borghi, case coloniche e residenze signorili seminate nelle curve dolci delle colline che si ritrovano nelle ville di città.

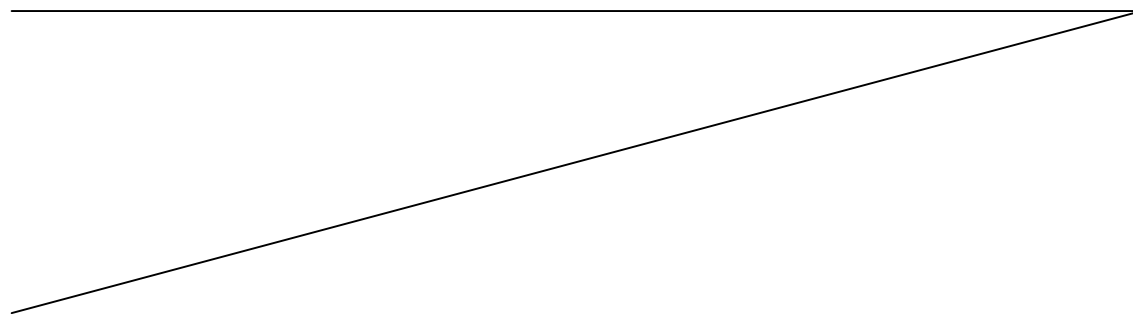
I vani si presentano ampi e ben areati ed illuminati, dotati tutti di finestre o portafinestre con persiane. La struttura portante è in muratura, la copertura è a padiglione, in laterizio, le finestre e portafinestre sono dotate di persiane in legno alla fiorentina, colore verde, mentre le finestre del piano terra non hanno le persiane ma sono dotate di inferriate e prive di elementi di oscuramento. Le facciate sono lineari, senza aggetti, intonacate e tinteggiate color ocra ma necessitano di manutenzione e di tinteggiatura visti i recenti interventi di ripristino (vedasi **foto n. 13/14 ALL. C1**).



All'interno, al piano terra i pavimenti sono in cotto, posati in diagonale con intarsi chiari (vedasi **foto n. 23/24 ALL. C1**), mentre al piano primo i pavimenti sono in parquet in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La cucina è in muratura (vedasi **foto n. 21/22 ALL. C1**), le scale interne in pietra serena ed i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono ceramici, datati, così anche i sanitari. Il bagno al piano primo ha subito infiltrazioni d'acqua forse provenienti dalla copertura (vedasi **foto n. 27 ALL. C1**).

Sono presenti gli impianti elettrico sottotraccia, idrico (l'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto comunale), gas metano, televisivo e telefonico, citofonico e di apricancello; l'impianto termico è costituito da caldaia a gas metano ubicata in un vano sottoscala con accesso dall'esterno ed apertura completamente areata (vedasi **foto n. 15 ALL. C1**) con contatore singolo, che alimenta termosifoni in ghisa. Sul resede dell'edificio è stato realizzato impianto di smaltimento reflui con fossa imhoff, impianto a servizio anche dell'edificio part.lla 132 sub 1. Il giardino esclusivo della particella 133, di circa 260,00 mq (superficie non rilevata ma desunta dall'estratto di mappa catastale), è pavimentato a ghiaia intorno all'abitazione, a monte è delimitato da muro a retta di contenimento dei terreni digradanti e non è recintato ma in continuità con il terreno circostante di cui alla particella 854. Il giardino è circondato dai terreni digradanti da via Foscolo a via Pindemonte, meglio descritti al successivo punto 4, che costituiscono il naturale proseguimento del giardino stesso; trattasi di verde privato che circonda i fabbricati sistemato principalmente con essenze autoctone quali ulivo e cipresso con sistemazioni pedonali di vialetti tra siepi, muri in pietra, scale in pietra serena, percorsi arricchiti da caratteristici scorci visivi, il tutto in un contesto di pregio e di bellezza.

Segue tabella



Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg. 2/80%		um	H m
<i>Piano terra</i>							
Cucina	mq	14,75			14,75	m	2,63
Soggiorno	mq	29,94		60%	29,94	m	2,74
Vano aperto su soggiorno	mq	7,12			7,12	m	2,74
Disimpegno	mq	10,22		60%	10,22	m	2,74
Bagno sottoscala	mq	2,20			2,20		
Scala	mq		7,45	35%	2,61		
Camera/altro vano	mq	8,41			8,41	m	2,66
Disimpegno	mq	3,70			3,70	m	2,63
Lavanderia + Ripostiglio	mq		11,27	35%	3,95	m	2,50
<i>Totale piano terra arrotondato</i>	mq	76,00	18,70		83,00		
<i>Piano primo</i>							
Disimpegno	mq	9,30			9,30	m	3,30
Camera 1	mq	15,27			15,27	m	3,30
Bagno in camera 1	mq	4,82			4,82		
Bagno	mq	4,52			4,52		
Camera 2	mq	12,25			12,25	m	3,30
Camera 3	mq	15,57			15,57		
Camera 4	mq	12,05			12,05		
Veranda	mq		11,83	35%	4,14	m	2,33
<i>Totale piano primo arrotondato</i>	mq	74,00	11,80		78,00		
TOTALE	mq	150,00	30,50		161,00		
<i>Esterni</i>							
Resede	mq	260,00		10/2%	7,20		
TOTALE	mq	260,00			8,00		
TOTALE ARROTONDATO	mq				174,00		

SEL = pt 104,00 + p1 104,00 + acc. pt 4,55 mq + acc. p1 4,55 mq = mq 217,00

Nota: la SEL (superficie esterna lorda) è stata desunta dalle planimetrie catastali.



2) particella 132 sub 1. Unità Immobiliare a destinazione civile abitazione, ubicata in fabbricato unifamiliare di vecchia foggia, di due piani fuori terra (piano terra e piano primo), composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno con antibagno al piano terra, disimpegno, n. 2 camere e 1 bagno al piano primo oltre piccolo vano ripostiglio soprascala interno alla camera. L'immobile è circondato da un giardino di proprietà esclusiva, questo collegato ed in continuità con i terreni



circostanti, a cui si accede dall'apertura pedonale del n.c. 50 di detta via attraversando il terreno di cui alla particella 854, a mezzo di scale e vialetto. L'immobile è ubicato sulla porzione collinare meridionale che digrada da via Ugo Foscolo a via Pindemonte, nell'ultima parte, nei pressi cioè di Porta Romana. Esso non è visibile dalla pubblica via in quanto in posizione sopraelevata ed inoltre perchè risulta chiuso sulla via da un alto muro in pietrame di vecchia foggia che ha funzione di contenimento del terzapieno a monte oltre che costituire esso stesso la delimitazione della proprietà verso la strada.

L'immobile è un unico corpo di fabbrica, edificato in data anteriore al 1942, recentemente ristrutturato, di tipologia simile ad un vecchio fienile o ad una limonaia presumibilmente nato come annesso agricolo della villa su via Ugo Foscolo, come dimostra il *mandolato* al piano primo, ovvero l'apertura con mattoni forati (necessaria per l'aerazione delle provviste negli annessi rurali e agricoli, fienili, ecc.) recuperata (vedasi **foto n. 29 ALL. C1**); al corpo principale sono addossati due corpi ad un piano (questi con copertura a una falda inclinata). Malgrado si tratti di una tipologia di memoria agricola o rustica, il contesto di pregio, gli scenari circostanti ed i particolari nonchè il rapporto con gli spazi aperti lo rendono una dimora di alto valore e una residenza signorile.

I vani si presentano ampi e ben areati ed illuminati, dotati tutti di finestre o portafinestre con persiane. La struttura portante è in muratura mista in pietra e mattoni intonacata, la copertura è a capanna, in laterizio, le finestre e portafinestre



sono dotate di persiane in legno alla fiorentina, colore chiaro. Le facciate sono lineari, senza aggetti, intonacate e tinteggiate color rosa (vedasi **foto n. 29/30 ALL. C1**). All'interno, al piano terra i pavimenti sono in gres porcellanato di color chiaro, quadrati posati in diagonale (vedasi **foto n. 33 ALL. C1**), mentre al piano primo i pavimenti sono in parquet in listoni in legno di rovere sbiancato o similari (vedasi **foto n. 38 ALL. C1**). I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono ceramici, gli infissi interni sono in legno color bianco al piano terra e rovere sbiancato o similari al piano primo, mentre gli infissi esterni sono in legno laccato bianco al piano terra ed in rovere sbiancato o similari al piano primo (vedasi **foto n. 33, 37, 38 e 39 ALL. C1**). L'immobile, recentemente ristrutturato, si presenta in ottime condizioni di manutenzione, gli interni sono gradevoli con l'adozione di soluzioni architettoniche e materiali contemporanei.

Il piano terra è costituito da: ingresso/soggiorno formato da due vani aperti con scala a vista e da un vano laterale, oltre a bagno e antibagno e un piccolo rispostiglio sottoscala della superficie totale di circa 46,00 mq (compreso superficie non residenziale). L'altezza dei locali è < 2,70 m ovvero risulta pari a m 2,62. Il piano primo è costituito da disimpegno, bagno e da due camere contrapposte, di cui una dotata di un piccolo rispostiglio, per una superficie totale di 33,00 mq; a questo piano vengono infatti a mancare le superficie dei due volumi costituiti da un solo piano, aggettanti rispetto al corpo principale. L'altezza dei locali al piano primo è variabile in quanto i soffitti sono inclinati (travi lignee sbiancate e controsoffitto con faretti incassati, non è cioè visibile l'impalcato della copertura). Nelle camere l'altezza varia da 2,20 m alle pareti fino a 2,75 m nel colmo con un'altezza media pari a circa 2,40 cioè inferiore all'altezza minima regolamentare.

Sono presenti gli impianti elettrico sottotraccia, idrico (l'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto comunale), gas metano, televisivo e telefonico; l'impianto termico è costituito da caldaia a gas metano con contatore singolo (ubicata nel vano sottoscala), che alimenta pannelli radianti a pavimento; sono presenti split per impianto di raffrescamento/condizionamento. L'edificio è allacciato all'impianto di smaltimento reflui con fossa imhoff dell'edificio limitrofo di cui alla part.Illa 133 descritto al punto 1).



Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg. 2/80%		um	H m
Piano terra							
Cucina	mq	21,08			21,08	m	2,62
Ingresso/Soggiorno	mq	11,18			11,18	m	2,62
Scala	mq	2,92		35%	1,02		
Vano ex cucina	mq	7,68			7,68		
Ripostiglio sottoscala	mq		2,14	35%	0,75		
Bagno	mq	2,55			2,55		
Antibagno	mq	1,17			1,17		
Totale piano terra arrotondato	mq	47,00	2,00		46,00		
Piano primo							
Disimpegno	mq	0,96			0,96	m	
Camera 1	mq	14,05			14,05	m	2,48
Ripostiglio soprascale	mq		0,72	35%	0,25		
Bagno	mq	3,60			3,60	m	2,45
Camera 2	mq	14,20			14,20	m	2,48
Totale piano primo arrotondato	mq	33,00	0,70		33,00		
TOTALE arrotondato	mq	80,00			79,00		
Esterni							
Resede	mq	55,00		10/2%	2,90		
TOTALE ARROTONDATO	mq				82,00		

SEL (Sup. esterna lorda) = pt 60,29 + p1 45,23 = mq 105,52 → **mq 105,00**

Nota: la SEL è stata desunta dalle planimetrie delle pratiche edilizie.



3) particella 304. Unità Immobiliare a destinazione autorimessa, piano terra, posta in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 20/R, accessibile direttamente dalla pubblica via, ricavata nel terrapieno dei terreni digradanti.

L'apertura carrabile dell'autorimessa è realizzata nel muro fronte strada in pietrame, muro di vecchia foggia che costituisce una cortina unica sul fronte stradale (vedasi foto a lato); trattasi di bandone ad apertura manuale.



Dall'autorimessa una apertura pedonale conduce al giardino della villa, particella 854, in una zona anch'essa ricavata nel terrapieno e da cui si accede alle scalette esterne che portano ai fabbricati di abitazione. Dalle scalette si sale anche sulla copertura dell'autorimessa che risulta piana, a terrazza, con pavimento in cotto e da cui si può ammirare una vista sulla zona circostante e su via Pindemonte (vedasi **foto n. 9 ALL. C1**). L'altezza interna del locale misurata in loco è pari a 3,33 m, la superficie utile del locale, a pianta rettangolare, è di circa 18,00 mq (5,02m*3,60m), mentre la SEL (sup. esterna lorda) è di circa 24,00 mq. Dal sopralluogo è emerso che il garage viene di fatto utilizzato come deposito avendo realizzato un soppalco in ferro con struttura fissa ma "smontabile" e una scaletta di accesso.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, i quadri elettrici generali e i contatori sono ubicati in esterno, addossati al muro su strada, fuori dalla porta pedonale.

4) Terreno costituito da n. 4 appezzamenti riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di circa 2.602 mq, occupa la porzione della collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Pindemonte, sistemato principalmente con essenze autoctone quali ulivo e cipresso oltre a siepi, arbusti e varie alberature. Trattasi di terreno di pertinenza dei fabbricati precedentemente descritti costituente di fatto un ampio parco/giardino a servizio di detti immobili e da cui gli immobili hanno accesso, costituito da scale in pietra serena, vialetti delimitati da siepi o muri in pietra a costituire percorsi arricchiti da caratteristici scorci visivi, il tutto in un contesto di



pregio e di bellezza. Sul fronte strada i terreni sono delimitati dall'alto muro in pietrame di vecchia foggia, mentre a monte una siepe ben tenuta segna il confine con i terreni di diversa proprietà.

Ai terreni si accede dall'apertura pedonale a lato dell'autorimessa (numero civico 54 corrispondente alla particella 133 di cui al punto 1) nonché dall'apertura a fine strada (numero civico 50 corrispondente alla particella 132 sub di cui al punto 2). Il giardino, ed in particolare la particella 854, quella cioè di maggior superficie che delimita i fabbricati, costituisce l'unico accesso alle particelle 133 e 132 sub 1 ovvero ai fabbricati (vedasi **foto n. 11 e 41 ALL. C1**).

Quesito n. 5

Eventuali occupazioni

LOTTO 1 _ Fabbricati e terreni in Firenze

Fabbricato foglio 118 part.IIa 132 sub 1

Il Fabbricato sopra identificato alla data del sopralluogo risultava occupato in forza di contratto di comodato in data 12/06/2017, registrato a Poggibonsi in data 20/07/2017 (contratto non allegato in quanto già presente nel fascicolo di causa trasmesso con atto del 04/07/2019 e per le ragioni sottoriportate), con cui il Sig. ██████████ in qualità di proprietario comodante, concede in comodato alla figlia, Sig.ra ██████████ nata a Firenze il ██████████ CF ██████████, il fabbricato sito in Firenze, via Ippolito Pindemonte n. 50 e identificato al CF di detto Comune al foglio di mappa 118 part.IIa 132 sub 1, in cui la figlia risulta residente. **La sig.ra ██████████ risulta deceduta in data 05/05/2020 e pertanto il contratto di comodato è decaduto. Ad oggi l'immobile risulta pertanto libero, salvo diversa determinazione del G.E..**

Fabbricato foglio 118 part.IIa 133 e part.IIa 304

Il fabbricato ad uso abitazione di cui alla part.IIa 133 è occupato dal proprietario pignorato Sig. ██████████ ivi residente con la famiglia e pertanto è a ritenersi libero. Il fabbricato ad uso autorimessa è libero.

Terreni foglio 118 part.IIe 858, 859, 860

Diritto di usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra ██████████, nata a ██████████



Garfagnana il [REDACTED] CF [REDACTED] sulla quota di 1/2 sui beni, tra gli altri, terreni di cui alla part.Illa 837 (dal cui frazionamento unito a quello della part.Illa 836 sono state originate part.Ille 857 - di diversa proprietà – e le part.Ille 858, 859, 860); detto usufrutto interessa le part.Ille 858, 859, 860 di prop. Sig. [REDACTED]

Quesito n. 6

Formalità

LOTTO 1_Fabbricati e terreni in Firenze

Con atto di donazione ricevuto dal Notaio Jacopo Sodi di Castelfiorentino in data 1 agosto 2006, repertorio n. 4.715, fascicolo n. 790, registrato a Empoli in data 3 agosto 2006 al n. 193, serie 1V, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Firenze in data 4 agosto 2006 al n. 24971 di Registro Particolare vengono costituiti:

- a. Servitù di passo perpetuo anche carrabile da esercitarsi sulla porzione della particella 836 (fondo servente, oggi part.Illa 854) per una larghezza di metri lineari 3 solo *“ai fini di opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o costruzione o altri tipi di intervento edilizio o per lavori ed opere da compiere sui terreni anche ai fini della gestione straordinaria del verde, ivi compresa la potatura annuale degli olivi. Se necessario, al fine di far accedere i mezzi, potranno essere apportate modifiche a tale accesso, modifiche che saranno a cura e spese dei proprietari del fondo dominante e comporteranno, a fine lavori, l’obbligo di rimessione in pristino”*.
- b. Servitù di totale inedificabilità (per ampliamenti, nuove costruzioni, sopraelevazioni) futura (dal livello del terreno verso l’alto, escluse eventuali realizzazioni nel sottosuolo) a carico di tutti i terreni e fabbricati meglio identificati al successivo art. 3 di questo atto (fondo servente), che pertanto dovranno mantenere l’attuale consistenza e volume complessivo. Nota: trattasi dei fabbricati identificati al CF del Comune di Fienze nel foglio di mappa 118 part.Illa 132 sub 1, part.Illa 133 e part.Illa 304, oltre al terreno part.Illa 836.

Le servitù di cui ai punti a) e b) vengono costituite a favore dei terreni e dei fabbricati



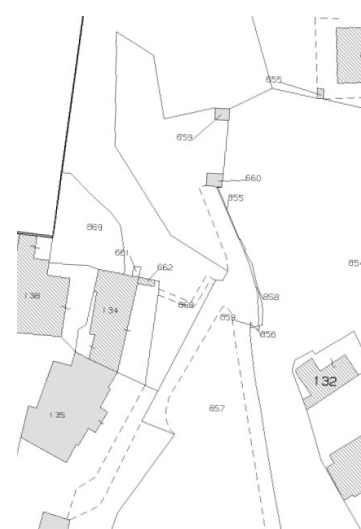
descritti al punto 1) del contratto ovvero dei fabbricati identificati al CF del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Illa 134 sub 3 graffata con la part.Illa 135, part.Illa 134 sub 2, part.Illa 662, part.Illa 370, part.Illa 660, part.Illa 659 e appezzamenti di terreno part.Ile 130, 661, 837.

NOTA: E' decaduta la servitù di passo pedonale quale diritto personale al signor [REDACTED] da esercitarsi giorno e notte sui beni identificati all'art. 1 del contratto, in quanto detto diritto era commisurato alla vita del Sig. [REDACTED]

Con l'atto citato viene altresì costituito diritto di usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] sulla quota di 1/2 sui beni, tra gli altri, terreni di cui alla part.Illa 837 (dal cui frazionamento unito a quello della part.Illa 836 sono state originate part.Ile 857 - di diversa proprietà - e le part.Ile 858, 859, 860); detto usufrutto pertanto interessa le part.Ile 858, 859, 860 di prop. Sig. [REDACTED]

A titolo informativo la scrivente precisa che con atto ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 19/11/2009 rep. n. 29361/11859 trascritto a Firenze in data 15/12/2009 al n. 36931 reg. part. viene costituita a carico dell'appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED] (per l'usufrutto per la quota di 1/2), [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118, part.Illa 837 ... ed a favore dei confinanti beni di proprietà [REDACTED] distinti al CF del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118, part.Illa 132 sub 1, part.Illa 133, part.Illa 304 e al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118 part.Illa 836 servitù di non utilizzare quale deposito materiali di qualsiasi genere ed a mantenere in buono stato di manutenzione la porzione ... dell'appezzamento di terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 118 part.Illa 837. Trattasi di servitù già costituita con atto di donazione ricevuto dal



Notaio Jacopo Sodi di Castelfiorentino in data 1 agosto 2006, repertorio n. 4.715, fascicolo n. 790, registrato a Empoli in data 3 agosto 2006 al n. 193, serie 1V, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Firenze in data 4 agosto 2006 al n. 24971 di Registro Particolare, decaduta a seguito della morte di Otto [REDACTED]

Quesito n. 7

Elencazione gravami

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 30/11/2021. Nel ventennio in esame i beni oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO 1_Beni in Firenze

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di prestito agrario concesso con atto ai rogiti Notaio Frediani Fabrizio Riccardo in data 14/02/2014 rep. n. 32309/16964, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 20/02/2014 ai numeri 5025/706 per euro 1.350.000,00 (di cui euro 693.364,28 importo capitale) a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, con sede in Roma c.f. 09339391006, avente eletto domicilio ipotecario in Firenze Via De' Cerretani n. 6/N, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante esclusivamente sui seguenti immobili:

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.IIa 132 sub 1.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.IIa 133.

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti Notaio Frediani Fabrizio Riccardo in data 27/10/2014 rep. n. 32732/17213, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 28/10/2014 ai numeri 32510/5111 per euro 1.300.000,00 (di cui euro 650.000,00 importo capitale), durata 4 anni, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, con sede in Roma c.f. 09339391006, avente eletto domicilio ipotecario in Firenze Via De' Cerretani n. 6/N,



contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante esclusivamente sui seguenti immobili:

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 132 sub 1.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 133.

3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Firenze in data 13/06/2017 rep. n. 2934/2017, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 05/07/2017 ai numeri 27848/4793 per euro 250.000,00 (di cui euro 202.075,27 importo capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 132 sub 1.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 133.
- autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 304.
- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ile 854, 858, 859, 860.

4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Firenze in data 13/06/2017 rep. n. 2934/2017, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 13/09/2017 ai numeri 36485/6178, per euro 250.000,00 (di cui euro 202.075,27 importo capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Firenze CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 132 sub 1.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 133.



- autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 304.

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ile 854, 858, 859, 860.

5. Verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018, trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 19/02/2018 ai numeri 6657/4759 a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro ██████████ nato il ██████████ a Firenze CF ██████████, gravante i seguenti immobili:

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 132 sub 1.

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 133.

- autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ila 304.

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Firenze al foglio di mappa 118 part.Ile 854, 858, 859, 860.

Sui beni oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle già indicate dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo della procedura.

Quesito n. 8

- Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione

Per i beni ricadenti nei lotti descritti non esiste condominio costituito e pertanto al CTU non risultano spese annue di gestione e manutenzione dei medesimi.

Quesito n. 9

Situazione urbanistica ed amministrativa

LOTTO 1

Fabbricato 1) part. 133 _ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 (addirittura in data anteriore al 1942) e successivamente oggetto di



opere di ristrutturazione edilizia. Negli archivi del Comune di Firenze sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21312/S** (Domanda di Condono Mod. 47/85 A-1/C-1 n. 42818 del 19/02/1987 prot. n. 4969/1987) rilasciata in data **28/07/2006** per incremento di Snr (superficie non residenziale) e volume - anno di ultimazione 1982 - e modifiche di prospetto, anno di ultimazione 1966. Con tale pratica viene condonato il volume tergale con lavanderia/ripostiglio al piano terra e veranda vetrata al piano primo, oltre a modifiche di prospetto e a diversa redistribuzione dello spazio interno.

Negli archivi del Comune di Firenze risulta anche **Pratica n. 3362/2015 - Autorizzazione paesaggistica n. 1809** del **01/10/2015** per *Installazione dei dispositivi di sicurezza per i lavori in quota e modifiche alla scala esterna e abbattimento di due piante*. I lavori edili previsti in detta pratica edilizia (dispositivi di sicurezza in copertura e modifica scala esterna) **non sono stati realizzati** e non risulta la fine lavori (da verificare l'abbattimento delle piante). Negli archivi comunali non è presente Licenza di Abitabilità.

Difformità e sanabilità delle opere

Il rilievo a campione ha evidenziato che le misure generali del fabbricato, con particolare riferimento alle misure interne, sono sostanzialmente conformi a quanto indicato agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21312/S, salvo piccole differenze di misure che rientrano nei limiti delle tolleranze edilizie. Tuttavia la scrivente segnala le seguenti difformità:

- Al piano primo le due camere in angolo alto/sinistro guardando la planimetria, sono state unite in un unico vano mediante rimozione di parete divisoria interna e chiusura di una apertura.
- L'altezza generale della veranda condonata è stata misurata dall'esterno fino al sottogronda pari a 4,87 m, mentre l'altezza indicata sugli elaborati grafici ovvero sulla sezione trasversale degli elaborati grafici allegati al condono risulta pari a 5,14 m. La differenza riscontrata non rientra nelle tolleranze



edilizie consentite, tuttavia la misura rilevata è inferiore rispetto a quanto assentito e non si configura quindi incremento di volume.

A parere della scrivente, essendo la misura dell'altezza del volume tergole condonato in diminuzione rispetto a quella assentita, la medesima di potrebbe configurare come errore di graficizzazione e/o di misurazione; si può quindi presentare, salvo ulteriori approfondimenti con Amministrazione Comunale, un *Deposito della Rappresentazione dello stato legittimo degli immobili*.

Per quanto sopra detto l'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al punto 1) – part. 133, **è sostanzialmente conforme** alle pratiche edilizie indicate **a condizione che** venga presentato *Deposito della Rappresentazione dello stato legittimo degli immobili* e successivo *Accertamento di conformità in Sanatoria* per le opere interne (demolizione tramezzo camere per realizzare unico vano) o, in alternativa (sulla base di quando è stato realizzato detto intervento), una *CILA tardiva*.

La scrivente stima i costi di regolarizzazione edilizia comprendenti *Deposito della Rappresentazione dello stato legittimo degli immobili* e successivo *Accertamento di conformità in Sanatoria* per le opere interne (demolizione tramezzo camere per realizzare unico vano) o, in alternativa (sulla base di quando è stato realizzato detto intervento), una *CILA tardiva*. in una cifra a corpo di € 3.000,00 comprensivi di diritti di segreteria, sanzione e onorari professionali.

Fabbricato 2) part. 132 sub 1 _ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 17 agosto 1942 (come dimostra la planimetria catastale di impianto del 31/12/1939 redatta dal Geom. Mario Cavalieri, scheda n. 11018138) e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia. Negli archivi del Comune di Firenze sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **DIAE n. 5742/2008** del **05/11/2008** per *Opere interne, risanamento conservativo e consolidamento strutturale* (ivi compreso la demolizione e ricostruzione della scala interna con cambio del verso di salita). Comunicazione di fine lavori in data 25/11/2011.
- **DIAE n. 1590/2009** del 31/03/2009 in **variante** alla **DIAE n. 5742/2008** per

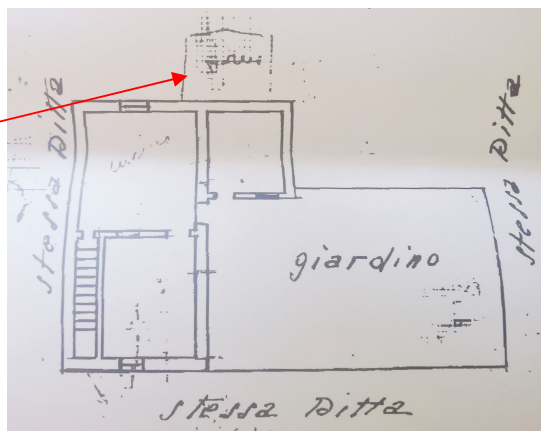


Opere interne e di diversa distribuzione degli spazi.

- **Pratica n. 1615/2010 - Autorizzazione paesaggistica n. 22 del 28/06/2010** per l'esecuzione di lavori inerenti *Opere per aperture esterne.*
- **DIAE n. 4564/2010** in data 13/09/2010 per l'esecuzione di *Opere per aperture esterne* come previste nell'autorizzazione paesaggistica n. 22 del 28/06/2010. Comunicazione di fine lavori in data 25/05/2012.

Negli archivi comunali non è presente Licenza di Abitabilità.

Si segnala che la planimetria di impianto riporta un fabbricato costituito da due piani fuori terra, accatastato A15 (abitazione ultrapolare) con un vano di un solo piano, sporgente dal profilo del fabbricato. Nella planimetria non è presente il piccolo volume tergo al piano terra, anch'esso di un solo piano, in cui è stato realizzato il bagno e l'antibagno, tuttavia nella planimetria è rappresentato a mano libera, trattandosi di volume di secondaria importanza, un **forno** addossato al fabbricato in posizione spostata rispetto all'attuale bagno.



La scrivente ritiene che detto volume sia stato recuperato e che sia diventato l'attuale bagno. Tuttavia non sono state presentate pratiche edilizie successive che abbiano assentito dette variazioni. La planimetria catastale d'impianto, ed in particolare il segno grafico riportato a mano (che necessita comunque di qualche approfondimento), porterebbero a ritenere legittima la presenza di un volume ad uso forno addossato al fabbricato (ma in altra posizione).

Il volume tergo nella sua posizione attuale può ritenersi legittimo solo se realizzato prima del 1942 o tutt'al più prima del 1967 (in quanto realizzato fuori dal centro storico senza obbligo di licenza) e comunque prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico istituito con **DM 27/10/1951** e quindi prima del 1951 **un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice** (non



assoggettabile cioè ad Accertamento di Compatibilità Paesaggistica).

Difformità e sanabilità delle opere

Il sopralluogo e il rilievo a campione hanno evidenziato le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie intercorse:

- Al piano terra la cucina è stata realizzata nel vano indicato come ingresso/pranzo.
- L'altezza dei locali al piano terra risulta < 2,70 m (h misurata in loco pari a 2,62 m mentre sugli elaborati grafici risulta pari a 2,58 m), trattasi come già detto di immobile edificato ante 1942 comunque privo di licenza di abitabilità (inoltre per gli interventi di recupero l'altezza libera può essere di 2,50 m ai sensi REC).
- Le misure a campione prelevate in loco hanno evidenziato modeste difformità nelle misure interne (es. ex vano cucina al piano terra larghezza minima indicata sui grafici pari a 2,92 m mentre dal rilievo è stata misurata di 3,01 m).
- Al piano primo risultano due lucernari (uno nel bagno e l'altro nell'anticamera della camera a sinistra salendo dalle scale) non indicati nelle pratiche edilizie citate e non oggetto di autorizzazione paesaggistica.
- Lo stato dei luoghi ha evidenziato che la planimetria del fabbricato non è un rettangolo perfetto ma risulta una sorta di trapezio, in ogni caso è "sgheмба".

Per quanto riguarda la congruenza con lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al punto 2) – part. 132 sub 1, la sottoscritta evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** alle pratiche edilizie intercorse.

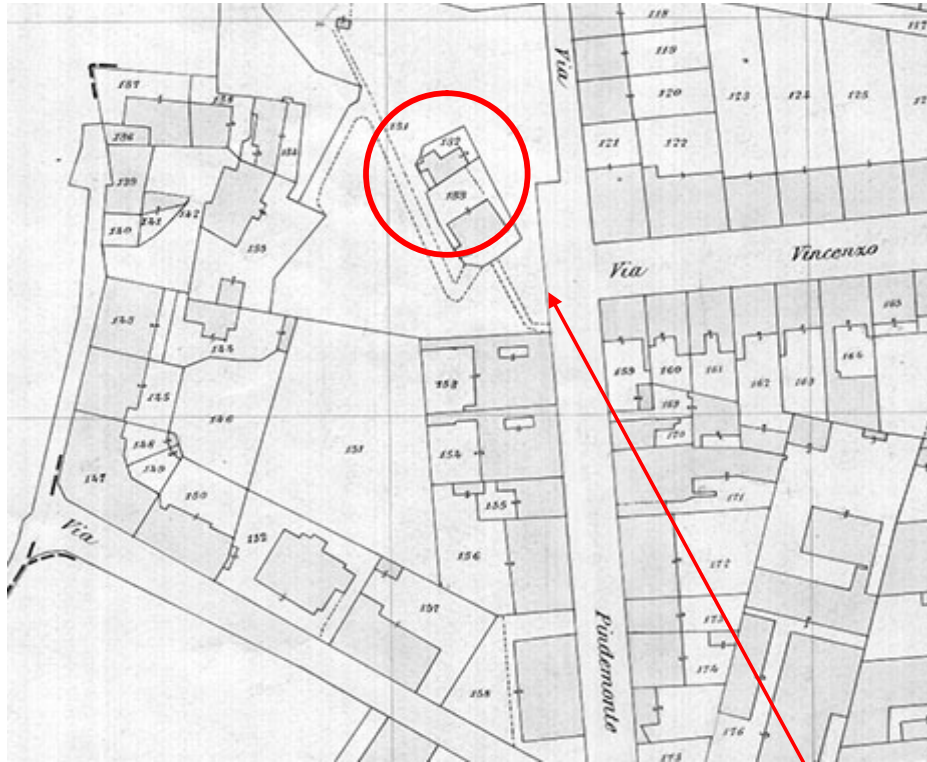
Per sanare la forma della pianta dell'edificio si potrà presentare una *Rappresentazione dello stato legittimo degli immobili mentre per tutte le altre difformità* è necessario presentare istanza di **Accertamento di compatibilità paesaggistica** per interventi eseguiti in difformità dall'Autorizzazione paesaggistica (lucernari in copertura) e successivo **Permesso a costruire in Sanatoria** (eccetto che per il volume tergale); a parere della scrivente trattasi di difformità sanabili, salvo diverso parere dell'Ente. Sarà inoltre necessario acquisire licenza di abitabilità.



Per quanto riguarda il forno addossato all'edificio, per poter ritenere che quel segno grafico possa attestare la piena legittimità urbanistico-edilizia dell'attuale volume occupato da bagno ed antibagno, in assenza di riscontri su atti edilizi rilasciati e/o presentati, riguardanti l'unità immobiliare e l'immobile di appartenenza, occorrerà ricercare tutta la documentazione catastale prodotta dal '39 ad oggi nonché comprovate foto aeree che dimostrano la presenza di tale volume nella posizione attuale in data anteriore al 1942 o, in alternativa riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Ad ulteriore chiarimento, si rimanda a quanto specificato all'art.9 bis c.1 bis del DPR 380/01. **Se tali condizioni sono verificate il volume può ritenersi legittimo.** Si fa presente che **se tali condizioni non fossero verificate la sanabilità di tale volume ai sensi della presente disciplina non sarebbe ammessa** in quanto il Regolamento urbanistico non ammette incrementi di SUL e VL fuori sagoma pertanto se venisse depositata pratica di sanatoria il Comune andrebbe all'ordine di demolizione. In sostanza **se è dimostrata l'esistenza del volume a prima del 1942, nella sua posizione attuale il manufatto è legittimo. Se invece lo spostamento è successivo (ipotesi verosimile visto le risultanze della ricerca), la sanabilità, intesa nei termini di demolizione e ricostruzione con variazione dell'area di sedime, dipende dall'anno in cui è avvenuto e dalla disciplina urbanistico-edilizia all'epoca vigente.**

La scrivente ha effettuato varie ricerche documentali per poter dimostrare l'esistenza del volume in data anteriore al 1942 nella posizione attuale, condizione necessaria per ritenere detto volume legittimo. Oltre la citata planimetria di impianto catastale, la scrivente ha preso visione delle foto aeree, purtroppo non leggibili e ha ricercato gli estratti di mappa catastali storici, il cui rilievo risale in un caso al 1943 e nell'altro risale tra il 1974 e il 1980, estratti di seguito riportati. L'analisi degli estratti di mappa evidenzia la presenza di un volume tergale aggettante rispetto alla sagoma del fabbricato principale già esistente alla data del 1943 (data del rilievo) e quindi sicuramente databile ante 1942, nella posizione già indicata nella planimetria catastale di impianto (forno). **Purtroppo essendo il rilievo del 1943 non possiamo dimostrare che il forno sia stato spostato nell'attuale posizione prima del 1942.**





Mappa catastale – rilievo 1943

è presente il volume tergale nella posizione già individuata della planimetria catastale di impianto (forno). Non è presente l'autorimessa



Mappa catastale – rilievo dal 1974 al 1980

non è presente nessun volume tergale. E' presente l'autorimessa



Inoltre il rilievo successivo (quello cioè tra il 1974 e il 1980) è addirittura peggiorativo in quanto non compare il volume tergale neanche nella posizione originaria del forno; il forno potrebbe quindi essere stato demolito e solo successivamente potrebbe essere stato realizzato, in assenza di titolo edilizio e in una epoca non meglio precisata, il volume tergale con antibagno e bagno, almeno stando ai documenti in possesso.

Pertanto, visti i documenti e sentito il parere del Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica-Edilizia e Sanatorie, salvo nuovi accertamenti documentali (fotografie, fonti storiche, testimonianze, ecc. atte a valutare l'epoca di realizzazione del manufatto, accertamenti ed indagini a cui è doveroso rimandare in caso di presentazione di istanza di sanatoria), **il manufatto tergale (antibagno e bagno piano terra) relativo all'immobile d cui alla part.IIa 132 sub 1 NON E' LEGITTIMO DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO/URBANISTICO E NON E' SANABILE.** In sostanza **le ricerche effettuate non sono riuscite a dimostrare la presenza di detto volume nella posizione attuale anteriore al 1942 (e neanche anteriore al 1967)** (semmai, come detto, dimostrano che a quella data esisteva un volume in diversa posizione) e pertanto, indipendentemente dall'epoca di realizzazione (essendo questa successiva alle date 1942 e 1967), **viene in ogni caso a mancare il requisito della doppia conformità urbanistica** necessario per ottenere la sanatoria del manufatto. In sostanza **se venisse depositata pratica di sanatoria (con le informazioni attuali) si andrebbe all'ordine di demolizione**, in quanto la sanabilità di tale volume ai sensi della presente disciplina non è ammessa perchè il Regolamento urbanistico vigente non ammette incrementi di SUL e VL fuori sagoma.

Si ricorda infatti che, per il rilascio di un provvedimento di Permesso a Costruire in sanatoria è necessario il cosiddetto doppio accertamento di conformità ovvero, ai sensi art. 36 Testo Unico DPR n. 380/01, l'opera deve risultare conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento di presentazione della domanda. Questa condizione non sussiste per il caso in esame alla luce delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico.



Conclusion: Il fabbricato di cui alla part.IIa 132 sub 1 non è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico. Vista la planimetria catastale di impianto e gli estratti di mappa acquisiti, verificato che il volume tergale non era esistente prima del 1942 (e neanche al 1967) nella posizione attuale, il volume non risulta legittimo né sanabile, salvo nuove e più approfondite indagini a cui la scrivente rimanda nell'interesse del futuro acquirente. Sono invece sanabili le altre opere edilizie difformi descritte in relazione.

In via prudenziale la scrivente stima i costi di regolarizzazione edilizia comprendenti l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ed il Permesso a costruire in Sanatoria (per sanare i lucernari e le altre opere interne difformi) in una cifra a corpo di € 15.000,00 comprensivi di diritti di segreteria, sanzione (stimata in via prudenziale al valore massimo in € 5.000,00) e onorari professionali. Detta cifra può intendersi comprensiva della eventuale demolizione del manufatto indicato. La diminuzione del valore di mercato dell'immobile dovuta alla possibile demolizione del volume tergale o comunque alla situazione amministrativa non chiara intesa in termini di mancanza di conformità edilizia/urbanistica, è stimata dalla sottoscritta con l'applicazione di un coefficiente di merito decrementale con relativo aggiustamento di stima (vedasi quesito 10 pagg. 40-43).

Fabbricato 3) part. 304 _ L'autorimessa è stata edificata in data anteriore al 01 settembre 1967 (presumibilmente in data anteriore al 1942 vista la data della licenza edilizia). Nell'archivio storico del Comune di Firenze è presente la seguente pratica edilizia:

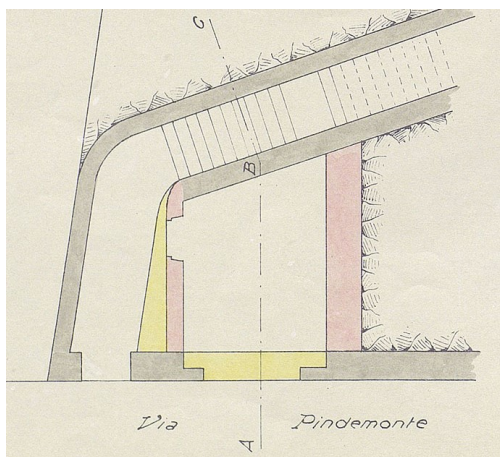
- **Progetto n. 62** consegnato in data 09/12/1937 ed approvato in data **27/01/1938** *Progetto per la costruzione di una autorimessa per uso privato ricavata nel terrapieno a monte di via Pindemonte.*

Negli archivi comunali non è presente Licenza di Agibilità.

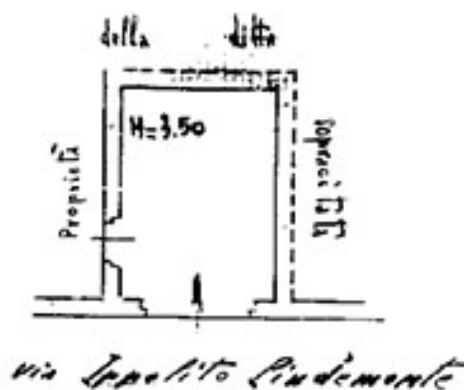
Difformità e sanabilità delle opere

Rispetto al progetto approvato la scrivente segnala le seguenti difformità:





Lic. N. 62



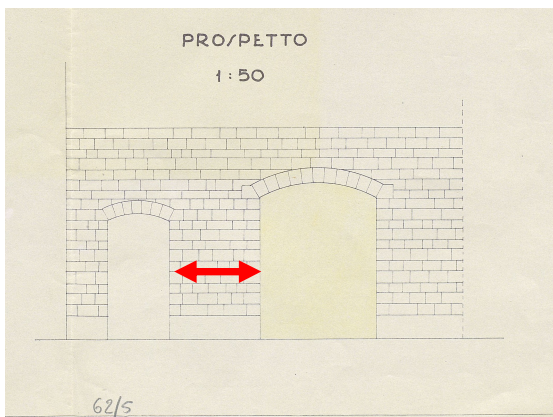
Planimetria catastale impianto 1952

- Il muro tergale controterra del garage è stato realizzato parallelo al muro frontale anziché inclinato come indicato nel progetto originario (vedasi progetto e planimetria impianto, quadro di raffronto sopra), opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia. Questo ha comportato un incremento di SUL di circa 2,00 mq rispetto allo stato licenziato in particolare si riscontra:

SUL attuale	SUL licenza ed.
$5,02 \times 3,60 = 18,00 \text{ mq ca}$	$(5,10 + 4,10) \times 3,50 / 2 = 16,10 \text{ mq ca}$

- L'altezza misurata in loco è pari a 3,33 m anziché 3,50 m come indicato negli elaborati grafici di progetto e nelle planimetrie catastali, opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia.
- La distanza sul fronte stradale tra l'apertura di accesso all'autorimessa e l'apertura pedonale di accesso ai terreni e alle abitazioni risulta maggiore rispetto a quella indicata negli elaborati grafici di progetto (vedasi immagini sotto); ovvero nel prospetto frontale su via Pindemonte allegato al progetto n. 62/1938 (vedasi foto seguenti), la posizione dell'apertura dell'autorimessa risulta spostata rispetto allo stato autorizzato, opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia. La traslazione dell'accesso è determinata in sostanza dalla realizzazione dell'autorimessa in diversa area di sedime (ovvero **demolizione e ricostruzione del volume con variazione dell'area di sedime**) rispetto a quanto previsto nella Licenza Edilizia citata.





Lic. N. 62



Foto stato attuale

- Dal sopralluogo è emerso che il garage viene di fatto utilizzato come deposito avendo realizzato un soppalco in ferro con struttura fissa ma “smontabile” e una scaletta di accesso ed è quindi cambiata di fatto la destinazione d’uso del locale.
- All’interno è presente un soppalco (vedasi ALL. C1 foto n. 6 e 7).

La licenza edilizia è precedente al 1942, mentre la planimetria catastale di impianto è stata presentata il 22/09/1952, **l’autorimessa è stata quindi realizzata in data anteriore al 01/09/1967**, in porzione di territorio fuori dal centro storico in cui non vi era obbligo di licenza edilizia. Lo stato dei luoghi **non è conforme alla licenza edilizia n. 62/1938**, in quanto l’autorimessa è stata edificata con regolare licenza edilizia (licenza ante 1942) rispetto alla quale presenta però alcune difformità, per le quali non risultano presentate né varianti in corso d’opera né pratiche edilizie di sanatoria successive (l’autorimessa è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di impianto presentata in data 22/09/1952).

La principale difformità, come detto, riguarda il prospetto sul fronte stradale in cui l’apertura carrabile risulta traslata rispetto all’apertura pedonale di accesso alla proprietà; tale traslazione è tuttavia determinata a sua volta dalla realizzazione dell’autorimessa in diversa area di sedime (ovvero **demolizione e ricostruzione del volume con variazione dell’area di sedime**) rispetto a quanto previsto nella Licenza Edilizia citata. Trattasi cioè di un **opera realizzata prima del 1967 (data in**



cui non vi era obbligo di Licenza Edilizia fuori dal centro storico) **in corso di edificazione in variante rispetto allo stato licenziato.**

Trattandosi di opere realizzate in corso di edificazione in variante alla Licenza ed in data anteriore al 01/09/1967 fuori dal centro storico (in zona cioè in cui non vi era obbligo di licenza edilizia) l'immobile può ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio. Rimane invece da valutare il vincolo paesaggistico in quanto ad oggi **un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs 42/2004.**

Gli estratti di mappa di cui sopra mostrano che l'autorimessa non era stata realizzata alla data del 1942 perciò **con i documenti in possesso l'unica certezza è la sua realizzazione alla data del 1952, data della planimetria di impianto. Da ciò la necessità di valutare le caratteristiche del vincolo paesaggistico** in quanto lo spostamento evidenziato comporta la realizzazione di un volume in diversa area di sedime in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dalla visione del Piano Strutturale risulta che il **vincolo paesaggistico** è stato apposto con il **DM 27/10/1951**. La planimetria di impianto catastale risale al 22/09/1952 perciò, salvo ulteriori accertamenti (fonti storiche, documenti di archivio, fotografie o testimonianze), dai dati in possesso, la scrivente ritiene che l'autorimessa sia stata realizzata dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico (o quantomeno non si riesce a dimostrare che sia stata eseguita in data anteriore). **Se l'autorimessa è stata realizzata dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico cioè dopo il 27/10/1951 (caso più probabile con i dati in possesso), un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice** (non assoggettabile cioè ad Accertamento di Compatibilità Paesaggistica) **e quindi l'autorimessa è soggetta oggi a quanto disposto dall'art. 5 dell'allegato C del regolamento edilizio ovvero mantenuta in essere con applicazione di sanzione pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all'incremento di valore**, previa *Istanza di applicazione della sanzione paesaggistica*. Ne deriva che l'autorimessa, pur ritendendosi legittima dal



punto di vista edilizio, non è legittima dal punto di vista paesaggistico e pertanto mantenuta in essere senza la piena legittimità.

REC All. C art. 5

Le opere realizzate in difformità o in assenza dell'autorizzazione paesaggistica anteriormente alla modifica apportata al DLgs 42/04 con DLgs n. 157 del 2006, non rientranti tra le fattispecie assoggettabili a compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42/04 medesimo e che non configurino un danno ambientale, possono essere mantenute in essere applicando il sanzionamento al tempo previsto dalla Legge, pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all'incremento di valore, da valutarsi come indicato nel presente allegato.

Per garantire la conformità edilizio-urbanistica dovrà inoltre essere smontato il soppalco realizzato con struttura in ferro ed eventualmente ripristinare la SUL assentita mediante opere interne.

Trattandosi di immobile legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico non vi è necessità di presentare pratiche di sanatoria. Dovrà però essere presentata Istanza di applicazione della sanzione paesaggistica per l'applicazione della sanzione per il mantenimento in essere dell'autorimessa, calcolata dall'Amministrazione Comunale e stimata dalla sottoscritta con l'applicazione di un coefficiente di merito decrementale e relativo aggiustamento di stima (vedasi parag. 10 pagg. 40 – 43).

Riepilogo costi sanatoria immobili 1) 2) e 3)

Per sanare le difformità riscontrate relative ai fabbricati con le modalità indicate, i costi di regolarizzazione edilizia sono:

Fabbricato 1) € 3.000,00

Fabbricato 2) € 15.000,00

Fabbricato 3) Sanzione per il mantenimento in essere

Pertanto la scrivente stima i costi di regolarizzazione per gli edifici del LOTTO 1 pari a € 18.000,00 (a cui è necessario aggiungere sanzione paesaggistica per autorimessa) ai quali è necessario aggiungere i costi di regolarizzazione catastale per il fabbricato 1) e 2) per un totale di 1.300,00.



Totale costi regolarizzazione
edilizia e catastale LOTTO 1= € 19.300,00 → € 20.000,00 + sanzione

Riepilogo conformità edilizia edifici LOTTO 1

N	Fabbricati	Ante 1942	Ante 1967	Conforme			Sanabile	Da demolire
				SI	NO	A condizione		
1	<i>Abitazione part. 133</i>	X		X			SI	
2	<i>Abitazione part. 132 sub 1</i>	X			X		NO (rif. solo volume tergale) SI (altre opere)	SI (rif. solo volume tergale)
3	<i>Autorimessa part. 304</i>		X		X			NO (mantenuta in essere con applicazione sanzione paesaggistica)

Appezamento terreno 4) part. 854 _ Il terreno piantato ad olivi, siepi, arbusti e varie alberature è il terreno di pertinenza dei fabbricati ed è costituito da vialetti di accesso. Negli archivi del Comune di Firenze sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 3362/2015 - Autorizzazione paesaggistica n. 1809 del 01/10/2015** per *Installazione dei dispositivi di sicurezza per i lavori in quota e modifiche alla scala esterna e abbattimento di due piante*. I lavori edili previsti in detta pratica edilizia (dispositivi di sicurezza in copertura e modifica scala esterna) non sono stati realizzati e non risulta la fine lavori (da verificare l'abbattimento delle piante).



- **SCIA n. 7921/2015** del **09/10/2015** per *Abbattimento di n. 2 platani e modifiche di scala esterna di accesso*. Detta pratica non ha avuto attuazione per ciò che riguarda le modifiche alla scala esterna di accesso e l'abbattimento dei platani. Non risulta ultimazione dei lavori.

Dalla consultazione degli elenchi cartacei presso l'Amministrazione Comunale non risulta **Certificato di Abitabilità/Agibilità** per i fabbricati di cui al lotto 1.

Previsioni urbanistiche e vincoli

Relativamente al R.U. vigente, gli edifici e i terreni di pertinenza sono ricompresi in zona A – *ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca – tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, spazio edificato e tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto* (artt. 4, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 25, 66, 73, 74, 75 e 76 N.T.A.), con interventi consentiti di restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni e le limitazioni di cui all'art. 66 N.T.A. e dell'art. 15 N.T.A. per quanto riguarda gli spazi aperti. I terreni sono definiti e definibili ai sensi art. 15 NTA come **spazi aperti privati** articolati in *resedi di pertinenza, verde di permeabilità ecologica e spazio residuale*.

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Firenze in data 03/12/2021 (vedasi **ALL. 08**) e nelle Norme Tecniche di Attuazione a cui la scrivente rimanda.

VINCOLI: Gli edifici non sono sottoposti alla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico di cui al titolo I (ex Legge 1089/39) ma sono sottoposti, unitamente all'area di interesse, a vincolo ambientale ai sensi parte III titolo I del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.. Trattasi di *beni paesaggistici ai sensi DM 27.10.1951 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo*.



Quesito n. 10

Valore di mercato

LOTTO 1_Beni in Firenze

FABBRICATI

Critério per la formulazione di valore economico

Per la valutazione del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione si utilizzerà il metodo *sintetico comparativo (stima a confronto)* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie.

Sotto il profilo operativo, la stima degli immobili è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- a. L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi
- b. La determinazione del valore unitario di riferimento
- c. La formulazione del giudizio di stima

a. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le caratteristiche positive e negative del bene, precisando che nel caso specifico le caratteristiche sono quasi esclusivamente positive. Le caratteristiche positive dell'intero complesso (residenza principale, fienile ristrutturato a destinazione residenziale, autorimessa, terreni circostanti) risultano essere la prestigiosa posizione semicentrale, sulle pendici di una collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Ippolito Pindemonte, in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da palazzine ottocentesche e da ville circondate da parchi e giardini privati, la netta delimitazione della proprietà rispetto alla pubblica via a mezzo del muro su via Ippolito Pindemonte che racchiude i terreni; il muro insieme ai terreni che circondano gli immobili, creano un gradevole filtro rispetto al tessuto urbano cittadino. Le caratteristiche positive della residenza principale sono determinate in primo luogo dalla tipologia edilizia, trattasi di residenza signorile, ubicata in fabbricato unifamiliare di vecchia foggia, libero su quattro lati, di due piani fuori terra, con spazi ampi e luminosi, con gradevole vista sui tetti di Firenze e sulla cupola del Duomo, mentre le



caratteristiche negative sono determinate dalla necessità di interventi di manutenzione con particolare riferimento alle facciate e alla copertura dati i fenomeni di infiltrazione e di condensa visti in alcuni locali al piano primo, oltre alla necessità di interventi di miglioramento dei servizi igienici che appaiono un pò datati. Le caratteristiche positive della residenza secondaria sono date dalla recente ristrutturazione che ha recuperato un vecchio fabbricato agricolo esaltandone le caratteristiche architettoniche in chiave moderna e dall'ottimo stato di conservazione. Dall'indagine di mercato nella zona e dall'analisi dei contratti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze, dalle perizie di immobili simili su *astegiudiziarie.it*, sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili con caratteristiche simili a quello in esame in cui i prezzi di vendita variano dai 4.750,00 €/mq ai 7.600,00 €/mq per case indipendenti in stato di conservazione buono o ottimo. I valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, stabiliscono per la residenza un range di prezzo che varia da 3.300,00 €/mq a 4.900,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 1° e 2° sem. 2020 – Comune Firenze zona Semicentrale/MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA, Codice C11, ville e villini) per normali condizioni di manutenzione. Come si vede i valori OMI sono inferiori alla media rilevata sul mercato.

Fabbricati 1) e 2) _ part.IIe 133 e 132 sub 1

b. La determinazione del valore unitario di riferimento

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Conservatoria RR.II. Firenze Operatori intermediazione immobiliare del territorio
(Tecnocasa e Immobiliare.it)

$(4.750,00+5.040,00+4.280,00+5.700,00+5.000,00+4.750,00+4.380,00+7.630,00+7.640,00+5.100,00+6.400,00+6.250,00+5.910,00) / 13 = 5.600,00 \text{ €/mq}$

OMI

Date le caratteristiche degli immobili si assume il valore max **4.900,00 €/mq**



In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **5.250,00 €xmq.**

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

Fabbricato 1) _ part.IIa 133

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,03** tenuto conto della posizione prestigiosa del fabbricato e del contesto e della bella atmosfera nel verde al riparo dai rumori del limitrofo tessuto cittadino;
- in termini incrementali, nella componente relative all'esposizione e alla vista, assumendo un coefficiente **Kvist= 1,03** tenuto conto della vista esterna e panoramica (specie per l'abitazione principale);
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **Ketà= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 1,00**, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione, assumendo un coefficiente **Kman= 0,98**, tenuto conto delle condizioni di normalità dell'immobile, con opere di manutenzione da realizzare e impianti da rivedere;
- in termini incrementali, nella componente distributiva, assumendo un coefficiente **Kdis= 1,01**, tenuto conto della distribuzione tradizionale su più livelli e della netta divisione giorno/notte.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:



$$\begin{aligned} \mathbf{Ktot} &= K_{zon} \times K_{vist} \times K_{età} \times K_{str} \times K_{man} \times K_{dis} = \\ &1,03 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,01 = 1,050 \end{aligned}$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 5.250,00 \times 1,050 = \text{€/mq } \mathbf{5.512,50} \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{5.500,00}$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

Fabbricato 2) _ part.IIa 132 sub 1

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato del fabbricato 2) si assumono come di seguito:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,03** tenuto conto delle posizione prestigiosa del fabbricato e del contesto e della bella atmosfera nel verde al riparo dai rumori del limitrofo tessuto cittadino;
- in termini incrementali, nella componente relative all'esposizione e alla vista, assumendo un coefficiente **Kvist= 1,01** tenuto conto della gradevole vista esterna del contesto ma non panoramica nè con emergenze;
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **Ketà= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 1,00**, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;
- in termini incrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione, assumendo un coefficiente **Kman= 1,02**, tenuto conto delle ottime condizioni di manutenzione e considerando che l'immobile è ristrutturato;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla situazione tecnico amministrativa, assumendo un coefficiente **Kamm= 0,95**, tenuto conto delle difformità edilizie/urbanistiche relative al volume tergo e alla possibile demolizione dello stesso e/o non sanabilità.



Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\begin{aligned} \mathbf{K_{tot}} &= K_{zon} \times K_{vist} \times K_{et\grave{a}} \times K_{str} \times K_{man} \times K_{dis} \times K_{amm} = \\ &1,03 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,95 = 1,008 \end{aligned}$$

Il piÙ probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 5.250,00 \times 1,008 = \text{€/mq } \mathbf{5.292,00} \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{5.300,00}$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Fabbricato 1) _ part.IIa 133

- abitazione p. terra 104,00 mq. c.a.
- abitazione p. primo 104,00 mq. c.a.
- vani accessori piano terra 13,00 mq x 0,35 = 4,55 mq
- vani accessori piano terra 13,00 mq x 0,35 = 4,55 mq
- resede esterno 260,00 mq x 10%/2% = 7,20 mq
- totale superficie commerciale = 224,30 mq

Da cui risulta sup. commerciale = 225,00 mq circa

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$225,00 \text{ mq} \times 5.500,00 \text{ €/mq} = 1.237.500,00 \text{ €}$ <p>approssimata a 1.250.000,00 €</p> <p>probabile <u>valore di mercato u.i. libera (part.IIa 133)</u></p>
--



Calcolo riduzione di valore stimata per spese amministrative

Visto quanto precedentemente evidenziato al quesito 8, in merito alla necessità di provvedere a regolarizzare l'immobile, la scrivente stima i costi necessari per gli adempimenti tecnico-amministrativi finalizzati alla regolarizzazione edilizia e catastale in € 3.650,00 arrotondato a € 4.000,00. Da cui risulta:

$$€ 1.250.000,00 - 4.000,00 = € 1.246.000,00 \rightarrow € 1.246.000,00$$



1.246.000,00 €

probabile valore di mercato u.i. libera (part.IIa 133)

Fabbricato 2) _ part.IIa 132 sub 1

- abitazione p. terra 60,00 mq. c.a.
- abitazione p. primo 45,00 mq. c.a.
- resede esterno 55,00 mq x 10%/2% = 2,90 mq
- totale superficie commerciale = 107,90 mq

Da cui risulta sup. commerciale = 108,00 mq circa

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$108,00 \text{ mq} \times 5.300,00 \text{ €/mq} = 572.400,00 \text{ €} \text{ approssimata a } \mathbf{570.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera (part.IIa 132 sub 1)

Calcolo riduzione di valore stimata per spese amministrative

Visto quanto precedentemente evidenziato al quesito 8, in merito alla necessità di provvedere a regolarizzare l'immobile (fermo restando l'incertezza sulla sanabilità del volume tergale), la scrivente stima i costi necessari per gli adempimenti tecnico-amministrativi finalizzati alla regolarizzazione edilizia e catastale in € 15.650,00 arrotondato a € 16.000,00. Da cui risulta:

$$€ 570.000,00 - 16.000,00 = € 554.000,00 \rightarrow € 554.000,00$$



554.000,00 €

probabile valore di mercato u.i. libera (part.IIa 132 sub 1)

Fabbricato 3) _ part.IIa 304

b. La determinazione del valore unitario di riferimento

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, visti i valori OMI, si può prendere a riferimento un valore medio di **3.000,00 €xmq.**

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato del fabbricato 3) si assumono come di seguito:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,02** tenuto conto della difficoltà di parcheggio e dell'importanza di avere una autorimessa propria;
- in termini incrementali, nella componente relativa alla tipologia di fabbricato, assumendo un coefficiente **Ktip= 1,04** tenuto conto che trattasi di autorimessa isolata (ma inglobata nel muro di confine) con copertura piana a terrazza da cui si ha una bella vista sul tessuto urbano;
- in termini incrementali, nella componente relativa agli accessi, assumendo un coefficiente **Kacc= 1,02** tenuto conto che l'accesso carrabile avviene immediatamente dalla strada pubblica e che un accesso pedonale laterale conduce direttamente all'interno della proprietà;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione, assumendo un coefficiente **Kman= 0,98** tenuto conto dello stato di conservazione dell'autorimessa con porta pedonale da rivedere, pavimento usurato, facciate e/o parapetti e impianti da rivedere.
- in termini decrementali, nella componente relativa alla situazione amministrativa, assumendo un coefficiente **Kamm= 0,80** tenuto conto della possibile applicazione di sanzione per il mantenimento in essere dell'autorimessa.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:



$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{tip} \times K_{acc} \times K_{man} \times K_{amm} =$$
$$1,02 \times 1,04 \times 1,02 \times 0,98 \times 0,80 = 0,848$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 3.000,00 \times 0,848 = \text{€/mq } 2.544,00 \rightarrow \text{€/mq } 2.500,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

La superficie esterna lorda dell'autorimessa è di circa 24,00 mq; ad essa si aggiunge la superficie ragguagliata della copertura piana a terrazza per un totale di 31,00 mq ca. In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$31,00 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = 77.500,00 \rightarrow \text{77.000,00 €}$ <p>probabile <u>valore di mercato u.i. libera (part.IIa 304)</u></p>



<p>77.000,00 €</p> <p>probabile <u>valore di mercato u.i. libera (part.IIa 304)</u></p>
--

TERRENI

Terreni 4) _ part.IIe 854, 858, 859, 860

La superficie catastale del terreno agricolo costituito da n. 4 appezzamenti riuniti in un solo corpo, è di circa 2.602 mq. Nel caso in esame i terreni costituiscono di fatto la pertinenza dei fabbricati, peraltro di alto valore storico e paesaggistico ed in quanto tali sono classificabili come parco o giardino ed in posizione strategica rispetto al tessuto cittadino. Per tale motivo per la valutazione del valore commerciale dei terreni oggetto di esecuzione si utilizza il valore/mq del fabbricato moltiplicato per



la superficie del terreno ragguagliata con un coefficiente 10/2%.

Superficie ragguagliata

Sup. terreni 2.602,00 mq

Sup. terreni ragguagliata 2.602,00 mq * 10%/2% = 54,04 mq → 54,00 mq

Da cui risulta:

$$\text{€/mq } 54,00 \times 5.500,00 \text{ mq} = \text{€ } 297.000,00 \rightarrow \text{€ } \mathbf{300.000,00}$$

probabile valore di mercato u.i. libere (part.ile 854, 858, 859, 860)

Nota: l'usufrutto per la quota di 1/2 sulle part.ile 858, 859 e 860, visto la superficie esigua delle particelle (superficie che, opportunamente ragguagliata sarebbe di gran lunga inferiore) e visto l'età dell'usufruttuaria è ininfluenza ai fini della stima.

Formulazione giudizio di stima complessivo LOTTO 1

Il più probabile valore di mercato dei beni in Firenze, fabbricati e terreni, di cui al **LOTTO 1** - piena proprietà, liberi risulta pari a:

$$1.246.000,00 + 554.000,00 + 77.000,00 + 300.000,00 = 2.177.000,00 \rightarrow$$

2.180.000,00 € (duemilionicentottantamila/00)

Quesito n. 9 bis

Regime impositivo della vendita

La vendita del bene immobile oggetto della presente perizia è soggetta all'imposta di registro, in quanto acquistato come bene personale e non in regime d'impresa.

Quesito n. 11

Indicare il prezzo base d'asta

Il prezzo *a base d'asta* verrà determinato considerando che per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà



essere visitato prima della vendita all'asta, nel caso specifico poi i terreni non sono recintati e sono facilmente visitabili, specie quelli su via Volterrana. Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 10%:

LOTTO 1

$2.180.000,00 \text{ €} - 10\% = 1.962.000,00 \text{ €} \rightarrow \mathbf{1.960.000,00 \text{ €}}$ prezzo a base d'asta
--

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 1** composto da 2 immobili a destinazione residenziale e da una autorimessa il tutto circondato da 4 appezzamenti di terreno agricolo confinanti in Firenze, liberi, in un contesto di pregio risulta pari a € **1,960.000,00** (Euro unmilionenovecentosessanta/00).

Quesito n. 13

Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a novembre 2021 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione, di proprietà ██████████, come descritto nel singolo lotto risulta pari a:

- **LOTTO 1:** piena proprietà di n. 4 appezzamenti di terreno confinanti in fregio a via Pindemonte, due edifici unifamiliari di vecchia foggia a destinazione civile abitazione della superficie commerciale rispettivamente di 225,00 mq e 108,00 mq e da una autorimessa della superficie commerciale di circa 31,00 mq, con accesso diretto sulla pubblica via. I fabbricati residenziali sono circondati da ampi terreni della superficie catastale di circa 2.600 mq, collocati sulle pendici di una collina che digrada da via Ugo Foscolo a via Ippolito Pindemonte, in una zona di pregio dalla forte identità culturale, liberi, prezzo base d'asta valutato in € **1,960.000,00** (euro unmilionenovecentosessanta/00).

Firenze, 10 novembre 2022

Il C.T.U. Arch. Sonia Piazzini



Allegati:

LOTTO 1

Allegato A1) Tabella Riassuntiva LOTTO 1

Allegato B1) Documentazione catastale LOTTO 1 (estratto mappa e planimetrie)

Allegato C1) Documentazione fotografica LOTTO 1 (del 06/09/2019)

Allegato D1) Contratti di compravendita LOTTO 1

Allegato E1) Licenza Edilizia n. 62/1938 (autorimessa) – NUOVO ALLEGATO

Allegato 07) Ispezioni ipocatastali Firenze

Allegato 08) Certificato Destinazione Urbanistica LOTTO 1

Allegato 09) Certificato Residenza e stato famiglia LOTTO 1

Nota: la numerazione degli allegati tiene conto di quanto già trasmesso con CTU dei precedenti lotti

