

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 283/2021

G.E. : Dott. Pasqualina Principale

UDIENZA: del 24/05/2022 ore 10,20

Promosso da: .....

Contro: .....

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Riccardo Zandonai, 8 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n° 283/2021 . Effettuato il giuramento al CTU veniva affidato l'incarico di valutare verificare e stimare i beni oggetto della esecuzione immobiliare

### RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: PERIZIA E STIMA DI QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI BENI POSTI NEL COMUNE DI FIRENZE DI CUI LOCALI E MAGAZZINI PER VENDITA ALL'INGROSSO (C/2 ) IN VIA LIPPI E MACIA ,49 A E B E LOCALI COMMERCIALI (C/1 ) IN VIA MUGELLO 7,9 E 11 ( EX VIA DELLA VILLA 2 )

In data 1 dicembre 2021 , lo scrivente CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali , dandone comunicazione alle parti, debitore e creditore precedente , mediante raccomandata A/r, (Allegato 1) nella quale si comunicava la visita ai luoghi da effettuarsi in data 21 dicembre 2021 alle ore 14,30. Alla data fissata per il sopralluogo lo scrivente si recava presso l'indirizzo dell'immobile accompagnata dal custode immobiliare nominato non trovava nessuno ad accoglierla.

1



Secondo i disposti giudiziali lasciava comunicazioni di rito .

Successivamente non intercorrendo contatti da parte dell'esecutato , lo scrivente effettuata la visura camerale al nominativo della Società eseguita ; reperiva l'indirizzo pec della stessa e inoltrava comunicazioni ,ovvero i dati della procedura , l'incarico ricevuto e il foglio di notizie per i debitore predisposto dalla Cancelleria (Allegato 2)

La pec veniva accolta, l'esecutato ritirava la raccomandata precedentemente inviata , con riconsegna all'indirizzo dello scrivente dell'avviso di ricevimento ( allegato 3), prendeva contatti con lo scrivente. Successivamente si stabiliva un nuova data di sopralluogo per il giorno 17 gennaio 2022 ore 9,30, in accordo coil custode nominato e con il rappresentante della Società eseguita .....

La visita al compendio pignorato si è svolta nel giorno e all'ora fissata alla presenza del ..... che ci ha accompagnato e agevolato nella individuazione dei beni .

In occasione del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato 4) ivi si identificano i beni oggetto di pignoramento e lo stato occupazionale.

#### **DENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni consistono in :

1 – negozio vendita all'ingrosso con annesso magazzino - sub 21(ora sub. 503) – accesso da via Lippi e Macia 49 con due entrate su detta via ;

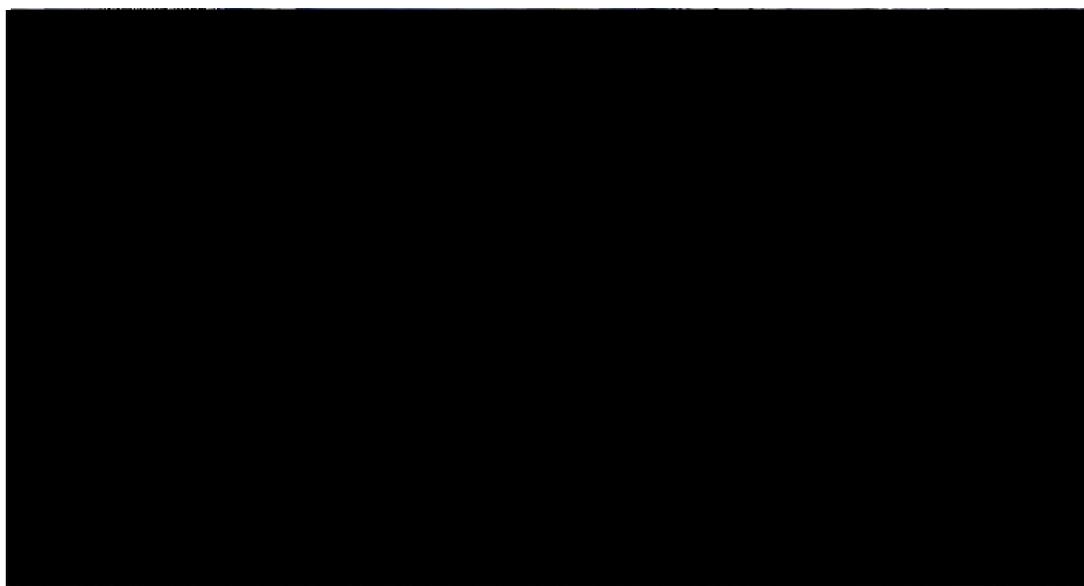
2- negozio vendita - sub 5 . – accesso da via Mugello civico 7 ( ex via della Villa );



3- negozio vendita -sub-6 (ora sub.503) . – accesso da via Mugello  
civico 9 ( ex via della Villa );

4- negozio vendita - sub 7 . – accesso da via Mugello civico 11 ( ex via  
della Villa );

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Firenze , quartiere  
zona Nord della Città , Località Novoli , (estratto da google di seguito  
riportata – estratto di mappa) .



Vista del complesso immobiliare - freccia rossa per UI poste via Lippi e Macia

Freccia bianca per UI poste in via Mugello

La zona è ad alta densità residenziale , ben servita dai mezzi pubblici  
e da attività commerciali-aggregative.

Il complesso immobiliare di cui fa parte il compendio pignorato è  
composto da un blocco unico di edifici con al piano terra attività  
commerciali mentre ai piani superiori sono ubicate le residenze .



L'ingresso ai beni avviene mediante accesso diretto dalla strada con identificazione dei numeri civici assegnati e precedentemente menzionati.



Vista degli accessi beni posti sulla via Mugello

Frecce ai civici 7, 9, 11



Vista degli accessi dalla via Lippi e Macia

Frecce civici 49 A e 49B

L'edificio di cui i beni sono porzione sono due ampie costruzioni contigue che formano in pianta una L (elle) ; il fabbricato è composto da sei piani fuori terra , compreso il piano terra, ove sono ubicati le unità immobiliari in oggetto. Il compendio pignorato è suddiviso fisicamente da due strade e da due distinti condomini . Un primo blocco ha accesso da via via Lippi e Macia , il secondo blocco da via di Mugello (già via della Villa).

Lo scrivente individua due lotti seguendo la divisione naturale identificata della strade su cui affacciano i beni

LOTTO 1 - L'unità immobiliare è contraddistinta dai civici 49A-B di via Lippi e Macia ; ospitavano il centro distribuzione e vendita dei prodotti della Società ..... con area di esposizione , vendita all'ingrosso e al dettaglio. La Società ....., società eseguita, è una società correlata alla Società ..... che è proprietaria di altri beni contigui di locali pignorati , facenti parte di più ampio compendio immobiliare , tutti collegati tra loro mediante una corte tergoale , costituenti



l'attività commerciale denominata ..... . La corte tergaie che rappresentava il fulcro dell'attività , attualmente è composta da più particelle, nello specifico 1- dalla particella 390 graffata ad uno dei subalterni di cui al compendio pignorato quello posto su via di Mugello (Lotto 2) , 2- dalla particella 504 graffata con particella 319 sub.31 di altra proprietà ( ma beni facenti capo a Società correlata alla Società eseguita) .

All'immobile si accede direttamente dalla via e a destra dell'ingresso condominiale allo stabile cui è porzione .

LOTTO 2 - I beni hanno accesso dalla Via Mugello (ex via della Villa per carenza di aggiornamento catastale della variazione toponomastica) . Ai beni si accede direttamente dalla via e a sinistra dell'ingresso condominiale allo stabile cui il lotto è porzione. I beni sono identificati da tre unità immobiliari ad uso commerciale , civici 7,9 e 11 utilizzati come supporto alla Società ..... , ovvero come magazzino, spogliatoi addetti e uffici amministrativi della medesima attività . Questi tre fondi sono collegati tra loro e sul retro affacciano nella corte identificata dalla particella 390 . corte precedentemente descritta , sulla quale insite una tettoia che serviva da ricovero imballaggi e/o derrate .

Il beni saranno più ampiamente descritti in seguito.

Lo scrivente , come suddetto, individua due lotti sebbene l'identificazione catastale descriva quattro subalterni diversi .

#### **PARTI CONDOMINIALI E CONFINI**



Lotto 1 - Le parti condominiali sono identificate dalla quota proporzionale degli impianti dell'edificio che per legge e consuetudine sono a comune. I confini : a sinistra ingresso condominiale , via Lippi e Macia a destra beni di proprietà della ..... salvo se altri

Lotto 2 - Le parti condominiali sono identificate dalla quota proporzionale degli impianti dell'edificio che per legge e consuetudine sono a comune, I confini : a sinistra ingresso condominiale , via di Mugello , beni di proprietà della ..... salvo se altri

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Firenze i beni al momento del pignoramento e del sopralluogo risultavano così identificati :

#### LOTTO 1

- foglio 32 part 328 Sub 21 graffato con part. 383 piano T , Categoria C/2 , Classe 2, Consistenza mq.212 rendita €536,30 (Allegato 5 - visura catastale storica e Allegato 6 – planimetria ) *In questo paragrafo si riporta la vecchia visura/ planimetria in atti per la quale lo scrivente ha predisposto l' aggiornamento che ha generato il subalterno 503 conforme allo stato dei luoghi (le identificazioni catastali aggiornate sono riportate negli allegati 22 planimetria e 23 visura)*

#### LOTTO 2

- foglio 32 part 319 Sub 5 piano T , Categoria C/1 , Classe 10, Consistenza mq.28 , dati di superf. mq.32 rendita € 1.897,26 (Allegato 7 -

6



visura catastale storica e Allegato 8 – planimetria ) *In questo paragrafo si riportano le vecchie planimetrie/visure in atti per le quali lo scrivente ha predisposto l' aggiornamento catastale e giusta variazione toponomastica (allegati .27 A visura – 27 B planimetria )*

- foglio 32 part 319 Sub 6 graffato con part. 390 piano T , Categoria C/1 , Classe 10, Consistenza mq.35 rendita € 2.371,57 (Allegato 9 - visura catastale storica e Allegato 10 – planimetria ) *In questo paragrafo si riporta la vecchia planimetria/visura in atti per la quale lo scrivente ha predisposto l' aggiornamento che ha generato il subalterno 503 conforme allo stato dei luoghi (le identificazioni catastali aggiornate sono riportate negli allegati 28 B planimetria e 28 A visura)*

– foglio 32 part 319 Sub 7 piano T , Categoria C/1 , Classe 10, Consistenza mq.33 dati di superf. mq.35 rendita € 2.236,05 (Allegato 11 - visura catastale storica e Allegato 12 – planimetria ) *In questo paragrafo si riporta la vecchia visura/ planimetria in atti per le quali lo scrivente ha predisposto l' aggiornamento planimetrico e giusta variazione toponomastica (allegati .29A visura – 29B planimetria )*

PRECISAZ

LOTTO 2 – PRECISAZIONE- la corte tergaie attualmente è unica e indivisa ; essa è cheè

identificata dalla particella 390 è derivata da porzione “a “ (pag, 5,allegato 17- Atto Notaio Chieffi ) della particella 390 in virtù del tipo di

7



frazionamento n.108/76 redatto su estratto di mappa n. 30363 dal Geom. .... e approvato dal UTE di Firenze in data 28.05.1976 (all. E - Atto Notaio Chieffi allegato 17) .

In data 04.07.1987 ha fatto seguito un'di pertinenza del sub.6 (ora 503) altro perfezionamento di frazionamento n. 145668/87 di cui lo scrivente ha estratto copia presso gli archivi catastali e che allega alla presente ( allegato 18). Detto frazionamento definisce esattamente i confini della corte di pertinenza del sub.6 (ora 503) che sono stati riportati sui luoghi dallo scrivente . Di seguito si riportano due foto esplicative dei confini con le verifiche effettuate e la divisione della corte con campitura rossa .



la linea rossa individua il confine

Secondo i disposti del Giudice lo scrivente ha aggiornato la mappa depositando la variazione mappale con la graficizzazione della corte suddetta e della tettoia .

Si riporta l'estratto di mappa aggiornato ( allegato 18 bis)

I beni suddetti sono intestati a :

- ..... SRL C.F. .... con sede a Firenze – proprietà per 1/1

8

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze  
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com



I dati catastali sopra riportati identificano gli immobili e coincidono con i dati del fascicolo e del Pignoramento .

### **ATTO DI PIGNORAMENTO**

La formalità (allegato 13) è stata notificata all' esecutato in data 11/09/2021 al rep. 5344/2021 formalità trascritta presso la Conservatoria di Firenze Ufficio provinciale Territoriale ,Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22/09/2021 Reg..gen. 39498 reg..part. 27878 (allegato 14 ) derivante da Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Firenze .

L'atto di Pignoramento riguarda la proprietà dei beni , come da intestazione precedentemente descritta.

I dati del Pignoramento risultano corretti ed individuano il compendio in oggetto.

### **ATTO DI PROVENIENZA**

I summenzionati e identificati beni sono di proprietà di

- ..... SRL C.F. 0..... con sede a Firenze – proprietà per 1/1

Per essere alla stessa così pervenuti :

– per conferimento immobiliare del 11/12/2008 ai rogiti Dottor Francesco Steidl Notaio in Firenze Rep. nn. 55.133/14.230 (allegato 15 ). dalla Società ..... alla Società ..... In



tale atto sono trasferiti più unità immobiliari tra le quale i beni che identificano il compendio pignorato ( pag. 2/3 Atto citato)

- Quanto alla particella 319 subalterno 21(ora sub. 503) , beni posti in via Lippi e Macia , 49 A-B, essi sono pervenuti alla Società .....srl in forza di Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Mario De Lucia del 25/09/1963 rep.nn. 29.878/3.468 (allegato 16)
- Quanto alla particella 319 subalterni 5, 6 (ora sub. 503) e 7 , beni posti in via Mugello , civici , rispettivamente 7,9,11 essi sono pervenuti alla Società ..... srl in forza di Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Alberto Chieffi del 08/06/1976 rep.nn. 6.715/2.274 (allegato 17)

LOTTO 1 - Servitù ivi compresa le servitù derivanti dal fatto che lo stabile si trova nel territorio facente parte del Consorzio per la Bonifica della piana di Sesto Fiorentino e servitù sulla destinazione dei fondi in oggetto che non potranno essere adibiti ad attività rumorose né a deposito di materiale emananti esalazioni moleste e nocive ( pagg.4/5 Atto De Lucia – allegato 16)

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1** - sub 21(ora sub. 503) particella 328 graffato con particella 383  
Complesso formato da quattro locali ad uso magazzino con possibilità di utilizzo per stoccaggio e vendita all'ingrosso ; al bene è annessa piccola corte con ove è ubicato un locale- ripostiglio di piccole dimensioni .Il bene è posto in Firenze via Lippi e Macia 49 A-B e ha due accessi diretti sulla medesima strada .

Il fabbricato di cui i beni sono porzione ha una struttura in muratura mista e intonacata , con caratteristiche architettoniche che rispecchiano l'epoca



della costruzione - 1950 , come si evince dalle dichiarazioni dell'Atto d Provenienza ( allegato 15-pagina 5 ) edificato con licenza edilizia n.1392/2747 del 09/05/1955 e del 01/10/1958 Progetto n. 2097/54

Alle unità immobiliari si accede direttamente dalla strada mediante due ampie aperture identificate dai civici 49 A e B , come descritto (allegato 19 – Punti di vista fotografici – allegato 20 - Rilievo fotografico – foto 1/2) i due locali adibiti precedentemente alla vendita di prodotti alimentari (allegato 19 – Punti di vista fotografici – allegato 20 - Rilievo fotografico – foto 3,4,5) affacciano entrambi sulla strada e collegati con i magazzini posti a tergo mediante una piccola corte esclusiva , ove sono ubicate le FB condominiali e i locali tecnici (foto 16) . Successivamente al sopralluogo la IsVeg , custode nominato , ha provveduto ad eliminare il collegamento (foto 5 - apposizione di pannello ligneo ) Dai locali vendita si accede alla corte e da qui ai locali posti sul retro (particella 383) costituiti da un vano unico a forma di rettangolo per due lati vetrato (foto 7-8) e da altri due ampi locali con finestre alte . L'altezza di questi locali posti sul retro varia da ml 3.00 (min) a ml 3.30 (max) . Superata la prima zona (locale vetrato su due lati - vendita due ) si accede ad altri due ampi locali muniti di serramenti metallici del tipo "bandone metallico" (allegato 19 – Punti di vista fotografici – allegato 20 - Rilievo fotografico – foto 9/11) Uno dei due locali è risultato inaccessibile in quanto non sono state reperite le chiavi del 'serramento metallico' e non è stato possibile aprirlo nemmeno con l'ausilio del fabbro . . Dalla verifica è emerso che le guide arrugginite dal tempo non consentono lo scorrimento del serramento metallico che si può essere aperto solo abbattendolo .



Da una taglio esistente nella parete in cartongesso ( foto 12) lo scrivente ha potuto verificare che il vano intercluso è costituito da un ampio locale ove ancora risultano stipate delle attrezzature utilizzata per la vendita , scaffali metallici e vari tipi di espositori ( foto 13/14). Lo scrivente ha anche provveduto ,tramite la fessura nella parete , ad effettuare la misurazione longitudinale del locale con misuratore laser, onde controllarne le dimensioni .

L'altro locale, adiacente a quello intercluso, affaccia su una corte, di altra proprietà e non oggetto di procedura esecutiva (foto 15/16)

L'altezza di questi ultimi locali descritti è di ml 3.00, essi sono in buono stato di manutenzione , con pareti intonacate e pavimentazione con mattonelle in graniglia . Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico esistente non è risultato funzionante; in diversi locali sono presenti attrezzature frigorifere oggetti , mobilia , scatole e contenuti appartenenti all'esecutato come si evince dal report fotografico redatto dallo scrivente ( allegato 20) .

Lo scrivente ha effettuato una verifica metrica per meglio identificare le superfici del bene , definirne la stima (allegato 21) .

lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati

.Lo scrivente secondo i disposti del Giudice delle EI e con approvazione da parte del creditore precedente ha provveduto a redigere la nuova planimetria catastale aggiornata (allegato 22 planimetria - allegato 23 visura ) ; il bene attualmente risulta così identificato presso l' Agenzia del Territorio (Catasto) di Firenze :



- foglio 32 particella 328 sub.503 (ex sub 21) Consistenza mq. 290 sup..  
catastale mq. 320 . Rendita € 733,89

**DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI**

LOCALE VENDITA SULLA VIA	MQ	89.20
RIP	MQ	12.80
VENDITA 2	MQ	54.55
VENDITA 3	MQ	50.98
VENDITA 4	MQ	57.37
<b>SUPERFICIE NETTA MQ.</b>		<b>273.20</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ. 345.25**

**LOCALI ACCESSORI CORTE +VANO TECNICO**

**mq.39.70 x 1/3      —————>      Mq 13.23**

**PERTANTO SI HA : MQ. 345.25 + MQ13.23 = MQ.358.48 ARROTONDATO A 360**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA MQ. 360**

(ALLEGATO 21 –STATO RILEVATO CON MISURAZIONI EFFETTUATE DALLO  
SCRIVENTE E SUPERFICI DESUNTE CON SISTEMA INFORMATIZZATO - CAD –  
ALLEGATO 21 BIS STATO SOVRAPPOSTO CON ABUSO RILEVATO )

Alla data del sopralluogo il bene è risultato libero

**LOTTO 2** - subalterni 5,7- particella 319 e particella 319 sub 503 (ex  
sub.6 ) graffato con particella 390.



Complesso formato da tre locali ad uso commerciale con annessa corte su porzione della quale insiste una tettoia . L'aggiornamento mappale depositato dallo scrivente, come descritto a pagina 8 (allegato 18bis) , ha correttamente graficizzato la corte e la tettoia ; il complesso è posto in Firenze via di Mugello civici 7,9,11 .

Il fabbricato di cui i beni sono porzione ha una struttura in muratura mista e intonacata , con caratteristiche architettoniche che rispecchiano l'epoca della costruzione - 1950 , come si evince dalle dichiarazioni dell'Atto di Provenienza ( allegato 15-pagina 5 ) edificato con licenza edilizia n.1392/2747 del 09/05/1955 e del 01/10/1958 Progetto n. 2097/54

Alle unità immobiliari si accede direttamente dalla strada mediante tre sporti identificati dai civici 7 per il subalterno 5 ; civico 9 per il subalterno 503 (ex sub.6) e civico 11 per il subalterno 7 (allegato 24 – Punti di vista fotografici – allegato 25 - Rilievo fotografico – foto 1/2) .I tre locali sono distinti tra loro ma collegati costituendo una unica unità immobiliare , situazione urbanistica di seguito descritta al paragrafo sulla conformità edilizia . I tre locali sopradescritti, come si evince da quanto lasciato in sede, ovvero mobilia , scaffalature etc., venivano utilizzati dalla proprietà come locali di supporto ai locali vendita di cui al lotto 1. E' in essere ancora un locale adibito ad ufficio , un vano con cella frigo, gli spogliatoi e i servizi igienici per gli addetti ed un locale magazzino (allegato 24 – Punti di vista fotografici – allegato 25 - Rilievo fotografico – foto 3-11)

L'altezza di questi locali è di ml 3.00 in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate, pavimentazione con mattonelle in ceramica di media qualità infissi esistenti non di buona fattura . I servizi igienici sono dotati solo



di wc e lavamani e in pessimo stato di manutenzione . Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico esistente non è risultato funzionante; In diversi locali presenti attrezzature , oggetti , mobilia , scatole e contenuti come si evince dal report fotografico redatto dallo scrivente ( allegato 25)

Lo scrivente ha effettuato una verifica metrica per meglio identificare le superfici del bene , definirne la stima (allegato 26 ) .

Le planimetrie reperite presso il catasto fabbricati non sono conformi alle variazioni apportate dalle pratiche edilizie visionate presso gli archivi del Comune di Firenze che rappresentano lo stato attuale dei luoghi .

.Lo scrivente secondo i disposti del Giudice delle EI e con approvazione da parte del creditore precedente ha provveduto a redigere le nuove planimetrie catastali aggiornate

– foglio 32 part 319 Sub 5 piano T , Categoria C/1 , Classe 10, Consistenza mq.34 sup. catastale mq. 38 rendita €2.303,81 (Allegato 27A - visura catastale storica e Allegato 27B – planimetria )

– foglio 32 part 319 Sub 503 (EX SUB 6 ) graffato con part. 390 piano T , Categoria C/1 , Classe 10, Consistenza mq.37 rendita €2..507,09 (Allegato 28A - visura catastale storica e Allegato 28B – planimetria + elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni -allegato 29)



- foglio 32 part 319 Sub 7 piano T , Categoria C/1 , Classe 10,  
Consistenza mq.28 sup. catastale mq. 32 rendita € 1.897,26 (Allegato  
30A - visura catastale storica e Allegato 30B – planimetria )

**DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI**

LOCALE VENDITA 1	MQ	29.30
WC	MQ	1.51
LOCALE VENDITA 2	MQ	53.21
LOCALE 3 EX UFFICIO	MQ	13.70
LOCALE 4 DIS	MQ	11.68
WC	MQ	1.68
<b>SUPERFICIE NETTA MQ.</b>		<b>112.00</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ. 130.00**

**LOCALI ACCESSORI CORTE +TETTOIA**

**MQ.101 x 1/3      —————>      MQ 33.666 ARROTONDATA A MQ. 37**

**PERTANTO SI HA : MQ. 130 + MQ 37 = MQ.167**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA MQ. 167**

(ALLEGATO 26 –STATO RILEVATO CON MISURAZIONI EFFETTUATE DALLO  
SCRIVENTE E SUPERFICI DESUNTE CON SISTEMA INFORMATIZZATO - CAD )

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

I beni sono intestati a :



- ..... SRL C.F. .... con sede a  
Firenze – proprietà per 1/1

Alla data del sopralluogo il bene è risultato libero

### 1) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

La Certificazione ipotecaria , Provenienza e Formalità del bene per il ventennio , reperita in atti (Allegato 31 ) e aggiornata in data 00/00/2022. dallo scrivente presso la Conservatoria dei registri di Firenze (Allegato 31B per lotto 1 e Allegato 31C per Lotto 2 ) ,  
Relativamente ai beni descritti di cui al **LOTTO 1** si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli :

1 - TRASCRIZIONE del 23/12/2008 rep.gen 55883. part. .n.37234  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' 55133/14230 rep Notaio Francesco Steidl del 11/12/2008 ;

2- ISCRIZIONE del 14/12/2015 rep.gen 48525 rep. part. .n.7067 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO 72984/21624 rep Notaio Francesco Steidl a favore di Istituto di Credito Agrario con sede di Firenze e contro l'esecutato per la durata di 25 anni che grava sui beni in oggetto ;

3 - TRASCRIZIONE nn 39498/27878 del 22/09/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/09/2021 rep n. 5344/2021 emesso da Ufficiale Giudiziario di Firenze a favore di .....  
..... Spa e contro ..... Srl



Relativamente ai beni descritti di cui al **LOTTO 2** si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli :

1 – ISCRIZIONE del 29/07/1998 rep.gen 21705 rep. part. .n.4848  
IPOTECA VOLOTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Notaio Francesco Steidl rep. 31306 del 24/07/1998 . Con i documenti ad esso correlati

1. Annotazione n. 1362 del 17/02/2005 (restrizione di beni)
2. Comunicazione n.2425 del 07/05/2015 di estinzione totale di obbligazioni avvenuta in data 02/01/2015.Cancellazione totale non eseguibile;
3. Comunicazione n. 2609 del 15/05/2015 di estinzione totale di obbligazioni avvenuta in data 02/01/2015.Cancellazione totale avvenuta in data 18/05/2015 (Art.13 comma 8-deies DL7/2007 - Art,40bis DLgs 385/1993

2– ISCRIZIONE del 24/07/2001 rep.gen 26288 rep. part. .n.5801  
IPOTECA VOLOTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Notaio Francesco Steidl rep. 38224 del 22/07/2001 . Con i documenti ad esso correlati

- 1.Annotazione n. 1363 del 17/02/2005 (restrizione di beni)
- 2.Annotazione n.1514 del 24/02/2005 (erogazione a saldo) ;
- 3.Iscrizione n. 7067 del 14/12/2015 ;
- 4.Iscrizione n.1294 del 27/02/2020

3- TRASCRIZIONE del 23/12/2008 rep.gen 55883 rep. part. .n.37234 Notaio  
Francesco Steidl rep. N.55133/14230 del 11/12/2008 -CONFERIMENTO IN  
SOCIETA'



4- ISCRIZIONE del 14/12/2015 rep. gen 48525 rep. part. .n.7067 IPOTECA VOLOTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio Francesco Steidl rep. 72984/21624 del 09/12/2015;

5- ISCRIZIONE del 27/02/2020 rep.gen 7954 rep. part. .n.1294 IPOTECA in rinnovazione ipoteca per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO 38224/5184 rep. Notaio Francesco Steidl a favore di.....con sede di Firenze e contro l'esecutato per la durata di 25 anni che grava sui beni in oggetto ;

6- TRASCRIZIONE nn 39498/27878 del 22/09/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/09/2021 rep n. 5344/2021 emesso da Ufficiale Giudiziario di Firenze a favore di ..... Spa e contro ..... Srl

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare posto su via Lippi e Macia – **Lotto 1** , Geometra ..... con specifica richiesta di produrre il consuntivo delle spese condominiali arretrate per il bilancio a consuntivo dell'anno 2021 che ammontano a € 3.721,98 e per il bilancio approvato per l'anno 2022 che ammontano a € 2.617,80 Pertanto le spese condominiali dovute risultano al 31.12.2022 (escluso imprevisti e consuntivo generale ) pari a **€6.339,78** (allegato 32 e 32 bis)

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare posto su via Mugello – **Lotto 2** , Geometra ..... con specifica richiesta di produrre il consuntivo delle spese condominiali arretrate che ammontano a **€5.134,00** (allegato 33)



## **2) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

I beni fanno parte di due complesso immobiliari di vecchia costruzione , quindi antecedenti al 01/09/1967. Il compendio immobiliare, come descritto , si trova nel quartiere periferico di Novoli del Comune di Firenze , nei pressi dell' Aeroporto, l'autostrada Firenze - Mare e il mercato ortofrutticolo , zona in collegamento con i Comuni di Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio . Esso è composto da due edifici il primo inerente ai beni posti in Via Lippi e Macia e identificati dal sub 500 (ex sub.21) particella 328 graffato con particella 383 , edificati in forza della Licenza Edilizia n° 1634 del 25/06/1960 con Licenza di Abitabilità/Agibilità n.163/1961 del 01/03/1961 ; il secondo edificio per i beni posti in via di Mugello 7,9,11 (già via della Villa 2 ) edificati in forza della Licenza Edilizia n° 1392/2747 del 09/05/1955 e del 01/10/1958 (progetto n. 2097/54) con Licenza di Abitabilità/Agibilità n.167/1963 Entrambi gli edifici ubicati nel Comune di Firenze nella zona B “ edificata satura “ del vigente RU .

I beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica n. 340/1978 per interventi inerenti modifiche interne ; demolizione di muro perimetrale di confine tra i subalterni 5 e 6 di cui al Lotto 2 (via Mugello) e che definiscono urbanisticamente la fusione tra i due subalterni ma senza aver predisposto l' aggiornamento catastale allora non obbligatorio (allegato 34)
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n.99/5022/70 del 19/04/1999 prot. n.42275/1985 – per la costruzione di una tettoia nella corte -Lotto 2 sub.5,503(ex6) ,7- pos.n. S/3753. Dalla disamina dei



documenti summenzionati si rileva una tettoia con superficie inferiore al quella esistente , ovvero si condona una tettoia con superficie pari a mq, 9.89 .

3. Condono Edilizio pos.n. S/73316 per la realizzazione di una tettoia nella corte di pertinenza al sub 21(lotto 1) , successivamente la tettoia verrà coperta e chiusa con vetri che si trasformerà in manufatto sanato con pratica DIA n.518/2000 di seguito descritta
4. Dia n. 1759 del 27.11.1998 per il collegamento tra le due UI contigue di cui al sub 21 ( Lotto 1 ), con deposito al genio Civile n. 76212 del 08.01.1999 (allegato 35) Varianti art.15 (Lotto 2 - sub 5 e 6)
5. Dia n. 4912 del 02.12.1999 per apertura di vano porta su corte interna ( Lotto 1 - sub 21 );
6. Dia - V.CO. a Sanatoria e a Completamento n. 518 del 04/2/2000 per la sostituzione della struttura e della copertura della tettoia nella corte di pertinenza al subalterno 21, (intervento che ha ottenuto la sanatoria - allegato 36 ) e sanatoria e completamento per la chiusura della tettoia con pannelli rigidi nella corte di cui ai subalterni 5,503 (ex 6),7- beni via Mugello - pratica diniegata con successiva rimozione dei pannelli schermanti (comunicazione di messa in pristino del 07/07/2003)  
La tettoia in questione è stata ampliata , l'ingombro e la posizione identica a quella attuale è graficizzata già negli elaborati allegati alla DIA n.1759/98 e in quelli allegati alla Dia n.



4912/1999. Dalla disamina degli elaborati grafici allegati alla DIA n. 518/2000 (sanatoria e completamento con verbale dei vigili e pagamento di sanzioni pecuniarie) si evince che la tettoia è sempre rappresentata nella superficie corrispondente a quella attuale, giusta descrizione nella Tavola 5 – stato finale (allegato 36) . . .

7. Dia n. 809 del 14.02.2007 per modifiche ai locali per adeguamento sanitario ( Lotto 2 - sub 5-503 (ex6) -7 ) con realizzazione di collegamento tra i subalterni 5 e 503 (ex6) già in comunicazione con il subalterno 7 (allegato 37 ) che definiscono lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente
8. Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 437 del 27/02/2019 – Pratica n° 5113/2016 (allegato 38) per l'intera proprietà , riguardante anche i beni contigui agli immobili eseguiti e non oggetto di esecuzione.

Gli elaborati grafici dello stato finale allegati alla Sanatoria n° 437 rappresentano lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente .

Lo scrivente per attestare la rispondenza dello stato dei luoghi da periziare ha effettuato ricerche presso l'archivio del Comune di Firenze in data 06/04/ 2022 e ha estratto copie significative per la conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva che si allegano alla presente .  
Comunque dalla comparazione degli elaborati grafici finali e le planimetrie di rilievo redatte dallo scrivente sono emerse difformità. La difformità è



di modesta rilevanza, nello specifico per il LOTTO 1 è stato realizzato un tramezzo divisorio in cartongesso leggero ( allegato 39) , che lo scrivente suggerisce di demolire mettendo in pristino lo stato dei luoghi . La messa in pristino è la soluzione più economica .Lo scrivente ne quantifica il costo pari a € 800,00 oltre oneri di legge tra demolizione e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche . Per sanare l'abuso ,invece , occorre depositare una pratica di Accertamento di conformità edilizia in Sanatoria . L'abuso riscontrato si può sanare solo assegnando al locale intercluso la destinazione d'uso "vano ripostiglio" in quanto le superfici delle aperture esistenti non soddisfano i requisiti aeroilluminanti richiesti dal Regolamento Edilizio per un locale produttivo diverso che da "ripostiglio " .

La Sanatoria implica comunque una sanzione pecuniaria , ammenda non inferiore a € 1.000,00 ,a cui si sommano gli oneri tecnici e di urbanizzazione che al momento e con gli strumenti in possesso dello scrivente non sono quantificabili in quanto da computarsi solo dopo la predisposizione della pratica edilizia e la verifica da parte degli organi preposti . La Sanatoria è da predisporre secondo i disposti dell' art. 209 - Legge Regionale 65/2014 e aggiornata con la LR 47/2021 .

Si precisa che i beni di cui al LOTTO 2 , ovvero i tre fondi commerciali posti su via Mugello ex via della Villa , sono urbanisticamente separati . La proprietà eseguita nella relazione tecnica allegata all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 437 del 27/02/2019 – Pratica n° 5113/2016 ha espressamente dichiarato di voler mantenere la separazione di cui agli identificativi catastali (allegato 38 bis pagina 2/3 ) . Qualora si volesse



definire per la loro unione, adeguando lo stato dei luoghi alla situazione in essere, si dovrà procedere con il deposito di una pratica edilizia di “accorpamento “ delle tre unità commerciali. La pratica è una SCIA , facilitata dalla stessa destinazione d’uso dei tre immobili (commerciale) che genererebbero un unico locale commerciale .

### **3) VALUTAZIONE DEL BENE**

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l’immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Firenze ma non di pregio ;
- lo stato di conservazione della unità è buona come già descritto ;
- la propria esperienza personale.
- la stima per il valore della corte è stata sarà raggugliata 0,30 trattandosi di bene accessorio

### **✓ STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE LIBERO**

#### **LOTTO 1**

Lo scrivente si propone, per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le



agenzie dislocate ,osservato la proposta di vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa .

### STIMA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il I semestre del 2021 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione commerciale , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area periferica /Novoli/Carraia con Codice di Zona D20 , microzona n° 0 , (allegato 40) in fascia media ha un valore definito da

un minimo €/mq 700,00 a un massimo di €/ mq 1.300,00 ;

La superficie commerciale del bene è così identificata:

mq.360

( vedi paragrafo 2 )

Assumendo €/mq 1.100,00 in quanto oggetto di ampliamenti regolarizzati con Sanatoria : quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato

**mq. 360 x €/mq 1.100,00 = €396.000,00 ARROTONDATO A €400.000 ,00**

<b>VALORE DI MERCATO :</b>	<b>€ 400.000,00</b>
----------------------------	---------------------

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco e presso le agenzie on line e non ci sono beni in vendita e/o venduti con e caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima,



### PREZZO A BASE D'ASTA – LOTTO 1

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

**VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO**

€ 400.000,00 – 40.000 (10 %) = **€360.000,00**

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

### LOTTO 2

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la proposta di vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa .

### STIMA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il I semestre del 2021 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione commerciale , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area periferica /Novoli/Carraia con Codice



di Zona D20 , microzona n° 0 , (allegato 40 ) in fascia media ha un valore definito da

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 2.350,00 ;

La superficie commerciale è così identificata:

mq.167

( vedi paragrafo 2 )

Assumendo €/mq 1.750,00 quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

**mq. 167 x €/mq 1.750,00 = €292.250 ,00 ARROTONDATO A €293.000**

<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE :</b>	<b>€ 293.000,00</b>
-------------------------------------	---------------------

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco e presso le agenzie on line e non ci sono beni in vendita e/o venduti con e caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima,

#### **PREZZO A BASE D'ASTA – LOTTO 2**

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO</b>
€ 293.000,00 – 29.300 (10 %) = € 263.700,00
ARROTONDATO A <b>€264.000,00</b>

#### **8) DIVISIBILITÀ DEL BENE**

I beni oggetto di pignoramento SONO divisibili



Lo scrivente ha individuato DUE LOTTI come descritto raggruppandoli/separandoli in virtù della destinazione catastale , oltre che renderli più appetibili sul mercato immobiliare

### **9) REGIME IMPOSITIVO**

La tassazione di seguito descritta vale sia se l'acquirente è persona fisica sia se è impresa:

- l'acquirente paga registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecario euro 50 + catastale euro 50.

-Il venditore, se presente plusvalenza, rispetto al costo di carico fiscalmente riconosciuto, viene tassato ad aliquota Irpef progressiva secondo il suo scaglione di reddito dell'anno di avvenuta cessione.

ALLEGATI:

✓ allegati dal n°1 al n° 40

Firenze, 29 Aprile 2022

il CTU

a.miglietta architetto

