

RELAZIONE EPURATA DAI DATI SENSIBILI SULLA PRIVACY
(*informativa per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 - codice privacy-*)

andrea cinquini, geometra
via Empolese, 224 - 50059 Vinci FI -
iscritto collegio geometri Firenze n.5810

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>
terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari -

n. 2 DEBITORI ESECUTATI - persone fisiche -
n. 1 CREDITORE PROCEDENTE - persona giuridica -
n. 1 CREDITORE INTERVENUTO - persona fisica -

Procedimento n. **114 / 24** R.G.

All'atto del pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, in data 02.04.2024, al numero di repertorio 3251 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 10.05.2024 ai numeri 13546 di registro particolare e 18232 di registro generale, promosso da Banca BNL spa con sede legale in con sede legale in - 00157 - Roma, viale A. Spinelli 30, cf e p.iva 09339391006, rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Sandro Barcali di Firenze, via Pellicceria 8, sono seguite le istanze del creditore intervenuto c.f. NCH MRC 65B24 D612M, rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Fusi, via Veracini, 41 - 50144 Firenze; contro i due debitori eseguiti, entrambi residenti a (50126) Firenze, via di Villamagna 84 per l'intera piena proprietà e sue pertinenze, stante il loro regime patrimoniale di comunione legale.

PROVENIENZA DEL BENE:

All'attuale proprietà gli immobili sono pervenuti ai due debitori eseguiti, per la quota di un mezzo di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Donnini del 26.02.10, rep. 28192/8141, trascritto all'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze, in data 11.03.10 al n. 8853 di registro generale ad al n. 5425 di registro particolare. Si attesta che ubicazione, dati catastali e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre il titolo di provenienza (ventennale) è stato prodotto in data 22.05.24 dal dr. Francesco Casalini, Notaio in Bologna.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano porzione di più ampio fabbricato condominiale, non costituito formalmente in condominio. Le due UIU oggetto della presente, a destinazione residenziale, sono entrambe poste interamente a piano seminterrato. Queste sono raggiungibili da collegamento verticale interno a comune, privo di ascensore, contraddistinto da portoncino di ingresso in legno, raggiungibile da disimpegno condominiale accessibile direttamente, mediante portoncino condominiale blindato, da via Villamagna nc. 84. Tale fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in opera, tamponamenti e solai latero-cementizi, intonaco tradizionale canali di gronda e discendenti, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, aperture finestrate provviste per la maggior parte di persiane in legno. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi e nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive che abbisognano di interventi nel medio periodo. Considerate le caratteristiche del compendio pignorato allo stato attuale, una migliore valorizzazione del bene staggito appare la stima di ogni singolo lotto, così come contenuto nell'atto di pignoramento



stesso e già catastalmente individuati, con due indipendenti UIU. Pertanto l'intero cespite, diviso in natura, individua altrettanti lotti, numero due, commercialmente e catastalmente autonomi, facenti parte del condominio descritto, costituito da unità immobiliari destinate a residenza, oltre spazi esterni ad uso esclusivo e relative pertinenze, accessioni e diritti. Gli immobili oggetto della presente, sono posti nel comune di Firenze, con accesso comune da via di Villamagna 84 e vengono di seguito identificati catastalmente e descritti nei lotti che seguono:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO 1):

- **Lotto 1: (part. 83, sub 501 – part. 2054 , sub. 501)**
comune di Firenze, provincia di Firenze, via Villamagna, 84.

DATI CATASTALI :

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Firenze, correttamente rappresentato ai proprietari esecutati nella quota di un mezzo ciascuno, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 126, part. 83, sub 501, graffata alla particella 2054, sub 501, piano seminterrato, cat. A/3, classe 1°, vani 3, rendita € 325,37.

CONFINI

Proprietà Bernacchioni, Matteoni, stessa proprietà, spazi condominiali, s.s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'appartamento è composto da locali distribuiti interamente al piano seminterrato. Detti locali si raggiungono mediante ingresso condominiale provvisto di porta blindata a piano terra, tramite passaggio da ulteriore porta in materiale ligneo posta alla sinistra dando le spalle all'ingresso condominiale; da qui si accede a ulteriore collegamento verticale che porta al piano seminterrato, dove da un successivo disimpegno di distribuzione, sul lato destro tenendo le spalle al collegamento verticale, si accede all'appartamento in oggetto. Si fa presente, come espressamente riportato nel titolo di provenienza allegato, che anche il collegamento verticale di unione tra piano terra e interrato del fabbricato (part. 83, sub. 500) se pur a servizio di due UIU (part. 83, sub. 502 e 501) fa parte della proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, consuetudine o destinazione, nessuna esclusa o eccettuata.

La distribuzione interna dei locali è composta da disimpegno di ingresso, bagno, angolo cottura attualmente utilizzato come ripostiglio provvisto di loggia coperta, locale utilizzato attualmente come camera e resede esclusivo su retro disposto su due livelli diviso solo graficamente e non fisicamente con l'unità adiacente. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di marcata vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- I pavimenti sono realizzati, parte in gres di vario colore e formati e parte in laminato, finiti con battiscopa dello stesso materiale;
- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti per la maggior parte con intonaco tradizionale tinteggiato in colori chiari e scuri.
- Il rivestimento presente nel bagno è realizzato con piastrelle in materiale di gres ceramico.
- Infissi esterni in legno e/o metallo e vetro di spessore tradizionale, bussole interne in legno tamburato e vetro. Si fa presente che la porta di ingresso all'appartamento risulta anch'essa in legno tamburato e vetro priva di blindatura.
- L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di



impianto TV.

- Impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone in ghisa e alluminio nel bagno, alimentato con generatore del tipo caldaia a gas posto nel resede dell'altra proprietà confinante. Tale presidio impiantistico a seguito di esame a vista dello scrivente risulta a servizio anche dell'appartamento confinante (part. 83, sub. 502)

- Approvvigionamento idrico e di scarico risultano presenti. Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare insufficientemente illuminato con affaccio delle superfici finestrate, che su lato della strada pubblica, è ottenuto con contenute aperture a vasistas, mentre dalla parte opposta, su lato resede, si apre una porta finestra in legno

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO 2):

Lotto 2: (part. 83, sub 502 – part. 2054 , sub. 500)

comune di Firenze, provincia di Firenze, via Villamagna, 84.

DATI CATASTALI :

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Firenze, correttamente rappresentato ai proprietari eseguiti nella quota di un mezzo ciascuno, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 126, part. 83, sub 502, graffata con la particella 2054, sub 500, piano seminterrato, cat. A\3, classe 1°, vani 3,5 rendita € 379,60.

CONFINI

Proprietà Bernacchioni, Matteoni, stessa proprietà, spazi condominiali, s.s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'appartamento è composto da locali distribuiti interamente al piano seminterrato. Detti locali si raggiungono mediante ingresso condominiale provvisto di porta blindata a piano terra, da qui, tramite passaggio da ulteriore porta in materiale ligneo posta alla sinistra dando le spalle all'ingresso condominiale di cui sopra, si accede a ulteriore collegamento verticale che porta al piano seminterrato, dove da un successivo disimpegno di distribuzione, sul lato sinistro, tenendo le spalle al collegamento verticale, si accede all'appartamento in oggetto. Si fa presente, come espressamente riportato nel titolo di provenienza allegato, che anche il collegamento verticale di unione tra piano terra e interrato del fabbricato (part. 83, sub. 500) se pur a servizio di due UIU (part. 83, sub. 502 e 501) fa parte della proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, consuetudine o destinazione, nessuna esclusa o eccettuata.

La distribuzione interna dei locali è composta da ingresso, locale utilizzato a soggiorno, bagno, disimpegno provvisto di loggia coperta, angolo cottura, camera e resede esclusivo su retro disposto su due livelli diviso solo graficamente e non fisicamente con l'unità adiacente. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di marcata vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- I pavimenti sono realizzati, parte in gres di vario colore e formati e parte in laminato, finiti con battiscopa dello stesso materiale;

- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti per la maggior parte con intonaco tradizionale tinteggiato a colori chiari.

- Il rivestimento presente nel bagno è realizzato con piastrelle in materiale di gres ceramico.



- Infissi esterni in legno e/o metallo e vetro di spessore tradizionale, bussole interne in legno tamburato e vetro. Si fa presente che in ordine all'ingresso dell'appartamento questo risulta privo di infisso e dunque direttamente accessibile dal disimpegno comune.

- L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di impianto TV.

- Impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone in ghisa, alimentato con generatore del tipo caldaia a gas posto nel resede esclusivo. Tale presidio impiantistico a seguito di esame a vista dello scrivente risulta a servizio anche dell'appartamento confinante (part. 83, sub. 501)

- Approvvigionamento idrico e di scarico risultano presenti.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare insufficientemente illuminato con affaccio delle superfici finestrate, che su lato della strada pubblica, è ottenuto con contenute aperture a vasistas, mentre dalla parte opposta, su lato resede, si apre una porta finestra in legno.

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' :

Il lotto descritto risulta individuato all'interno di un edificio pluripiano, sprovvisto di ascensore, posto in un isolato urbano prossimo al centro cittadino, con tipologia residenziale plurifamiliare, non costituito formalmente in condominio, che presenta un impianto planimetrico di forma regolare. Entrambe le UIU sono poste interamente a piano seminterrato provviste di modesto resede esclusivo tergaie. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi e nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive che abbisogna di interventi nel medio periodo.

VALUTAZIONE :

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, applicando alla valutazione dell'immobile la prassi contenuta nelle indicazioni del calcolo della superficie commerciale secondo uno standard condiviso, che tiene conto del calcolo della superficie commerciale quale somma delle superfici ponderate ragguagliate al loro "peso" sul mercato. Secondo la definizione riportata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: *"Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile"*.

Di seguito, le tabelle che elencano le percentuali delle superfici che concorrono al calcolo della superficie commerciale a seconda del tipo di ambiente:

- SUL dell'abitazione destinata a civile abitazione, comprensiva di loggia coperta 100%.

- Superficie resede a destinazione pertinenziale della civile abitazione, riduzione del 90%.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto nel modo seguente:

- LOTTO n. 1 :

- Appartamento per civile abitazione di tipo economico, resede esclusivo e parti comuni in pro-quota come per legge:
sup. utile lorda UIU di circa mq 31,17 x (100%) = mq 31,17
sup. resede di circa mq 21,10 x (10%) = mq 2,11
- sup. utile lorda ragguagliata mq (31,17 + 2,11) =
mq 33.28 x € 2.500 / mq = € 83.200 valore di mercato

Prezzo a base d'asta

- Preso atto che, allo stato attuale, si deve tener di conto,



della situazione impiantistica generale dell'abitazione eseguita che dovrà essere oggetto di opere atte a restituire la piena funzionalità e autonomia dell'UIU stessa; risulta necessario restituire il corretto uso dello spazio destinato a angolo cottura attualmente utilizzato a ripostiglio.

Per questi motivi devono essere decurtate le spese necessarie, stimate dallo scrivente, come di seguito riportate, ponendo tali oneri a carico dell'acquirente.

Pertanto il prezzo a base d'asta si ottiene nel modo seguente:

€ (83.200 – 8.650) = € 74.550 **PREZZO A BASE D'ASTA**

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare, constatato inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato, come da certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€ 74.550 x 90% = € 67.095 che arrotonda,

€ 67.100 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO

- LOTTO n. 2 :

- Appartamento per civile abitazione di tipo economico, resede esclusivo e parti comuni in pro-quota come per legge:

sup. utile lorda di circa mq 50,60 x (100%) = mq 50,60

sup. resede di circa mq 21,70 x (10%) = mq 2,17

- sup. utile lorda ragguagliata mq (50,60 + 2,17) =

mq 52,77 x € 2.500 / mq = € 131.925 valore di mercato

Prezzo a base d'asta

- Preso atto che, allo stato attuale, la situazione impiantistica generale dell'abitazione eseguita dovrà essere oggetto di opere atte a restituire la piena funzionalità e autonomia dell'UIU stessa; inoltre dovrà essere oggetto di rimessa in pristino delle porzioni interessate da controsuffittature in ordine allo spazio prospiciente l'ingresso della UIU e nel locale angolo cottura; realizzazione di portoncino di ingresso alla UIU stessa attualmente non presente e realizzazione di collegamento a porzione di resede esclusivo posto a quota diversa. Per questi motivi devono essere decurtate le spese necessarie, stimate dallo scrivente, come di seguito riportate, ponendo tali oneri a carico dell'acquirente. Pertanto il prezzo a base d'asta si ottiene nel modo seguente:

(€ 131.925 – 9.700) = € 122.225 **PREZZO A BASE D'ASTA**

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare, constatato inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato, come da certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€ 122.225 x 90% = € 110.003 che arrotonda,

€ 110.000 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO

L'intero cespite oggetto del pignoramento assume un prezzo a base d'asta epurato complessivo pari alla somma dei due lotti:

(67.100+110.000)= **€ 177.100**

(diconsieurcentosettantasettamilacento/00)

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'
DELLE U.I.U. :

La costruzione dell'edificio in oggetto nella sua originaria consistenza è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967, successivamente l'immobile descritto è stato interessato dai seguenti procedimenti edilizi:



L'intero edificio è stato oggetto di lavori, in forza di Licenza Edilizia n. 2120 del 17.10.1973 che, a seguito di modifiche eseguite, si rese necessario presentare pratica di condono edilizio, S/1627 del 10.10.1985, a cui è seguita concessione in sanatoria n. 2120/S del 04.05.1995. In riferimento ai beni staggiti è stata presentata Denuncia di Asseveramento, in data 13.02.1996, registrata al n. 548, con relativa presentazione al Genio Civile, prot. n. 60615 per opere di ristrutturazione interne. Inoltre per opere di manutenzione straordinaria dell'intero edificio è stata presentata DIA del 19/09/2008 n. 4943. Infine, per la realizzazione di opere in assenza di titoli edilizi, è stata presentata in data 09.12.04, concessione edilizia in sanatoria per le seguenti opere: frazionamento di unità immobiliare, n. A/890 e chiusura di loggia tergeste, n. A/891. In relazione al vincolo paesaggistico, a completamento delle istanze di sanatoria, è stata presentata, all'autorità preposta alla tutela stessa, istanza in data 26.02.10

Allo stato attuale l'unità immobiliare relativa al lotto n. 2 (sub 502) risulta essere interessata da alcune opere in difformità, che riguardano, a titolo esemplificativo, la realizzazione di controsoffittature realizzate in prospicenza dell'ingresso dell'UIU e nel locale angolo cottura e la rimozione dei gradini necessari al raggiungimento in quota del resede. Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato, rilevati e restituiti graficamente, debitamente quotato e completo delle destinazioni dei locali, superfici degli stessi ed altezze e valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino e dunque sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94, s.m.i. In questa sede è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino da porre a carico degli acquirenti.

In relazione al lotto n. 1 (sub 501), vista la corrispondenza, salvo lievi e ininfluenti modifiche, tra la planimetria catastale, quale ultima planimetria in atti, lo stato attuale, ed il rilievo restituito graficamente, debitamente quotato e completo delle destinazioni dei locali, superfici degli stessi ed altezze, l'unità immobiliare di che trattasi non ha subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94 e s.m.i.,

li, 30.10.2024

Il CTU incaricato, geom. Andrea Cinquini

