

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2021 DEL RUOLO
GENERALE - RINNOVAZIONE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE: _____

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE: _____

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Giovanna Mazza

RINVIO UDIENZA: 30/01/2024

*** **

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò con studio in Firenze, via Fratelli
Bandiera 30 – tel. 055674039 e.mail: laura.mando@libero.it PEC:
laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di
Firenze al n. 4874, in data 03/12/2021 la Dott.ssa Francesca Romana
Bisegna in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 172/2021
R.G. promossa da _____ , con sede legale in _____ ,
rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Marchisello Di Blasi (C.F.
MRCNTN57S06A3900) ed elettivamente domiciliata in Firenze, Via A.
Poliziano 5 (PEC: antonio.marchisellodibiasi@firenze.pecavvocati.it) contro

il signor _____ nato _____ e la signora _____ nata
_____ entrambi residenti in _____ ,

ha posto il seguente quesito:

“Provveda a

- 1) **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l’univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel catasto sono depositate le planimetrie dell’immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l’intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all’accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 4) fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione

all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione,...);

7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°

settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc.

11) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

(13) in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. (10) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

(14) (9 bis) indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

*** **

A tal fine si fa presente che oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano i seguenti beni:

- a. la piena proprietà di abitazione in villino in Firenze, Via Masaccio 79 81, censita al catasto fabbricato di detto Comune al Foglio 93, particella 78, terra tetto su quattro livelli, con superficie catastale totale mq 381, in normale stato di manutenzione;**
- b. la piena proprietà di garage in Firenze, Via Benedetto Varchi 39, censito al catasto fabbricato di detto Comune al Foglio 93, particella 143 sub. 4, piano terra, con superficie catastale totale mq 11, in normale stato di manutenzione,**

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratti di mappa catastale, visure catastali, elenco dei subalterni assegnati, ultime planimetrie in atti dei beni immobili;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio Storico del Comune di Firenze delle pratiche edilizie relative agli immobili;
- a ricercare ed acquisire copia degli atti di provenienza dei beni presso l'Archivio Notarile;
- ad avvisare _____ con raccomandate A/R dell'incarico ricevuto e delle date dei sopralluoghi (raccomandate A/R dei giorni 12/01/2022, 04/03/2022);
- ad eseguire congiuntamente al Custode Giudiziario, sopralluogo ai beni immobili in data 14/03/2022;

- a depositare l'elaborato peritale in data 24/06/2022;
- a redigere la presente rinnovazione a seguito di disposizione del Giudice dell'esecuzione del 16/07/2023, con la quale il nuovo Giudice ha disposto che si provvedesse a rettificare il punto n. 6 della relazione in atti, *“tenuto conto che il mancato intervento dei creditori ipotecari nella presente procedura non costituisce condizione ostativa alla cancellazione delle relative ipoteche”*;

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

I beni sono costituiti da:

- un edificio residenziale ospitante un' unica unità immobiliare, disposta su quattro livelli (piani seminterrato, terreno, primo e secondo) con resede tergale, posto in Via Masaccio 79 – 81;
- un box auto costituito da un unico vano con accesso da spazi di manovra condominiali, posto in un più ampio edificio a destinazione prevalentemente residenziale, in Via Benedetto Varchi 39.

Stante le caratteristiche dei beni si ritiene utile per la procedura prevedere la vendita in due lotti:

- lotto 1, costituito dalla piena proprietà di abitazione in villino in Firenze, Via Masaccio 79/81, censita al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 93, particella 78, ;
- lotto 2, costituito dalla piena proprietà di garage in Firenze, Via Benedetto Varchi 39, censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 93, particella 143 sub. 4.

Per i Quesiti ai punti 1, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 si rimanda allo specifico capitolo riferito al singolo lotto.

Per gli altri Quesiti, aventi identica trattazione per tutti i beni a prescindere dal futuro lotto proposto in vendita, si forniscono di seguito le risposte.

Quesito punto 2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Nota di trascrizione Registro Generale n. 28458 Registro Particolare n. 20146 Presentazione n. 27 del 30/06/2021 derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 22/06/2021 a favore di _____ con sede in _____ contro _____, nato _____, per il diritto di piena proprietà di abitazione in villini catastalmente individuato al Comune di Firenze Foglio 93, particella 78, e contro _____, nata a _____, per il diritto di piena proprietà di autorimessa catastalmente individuata al Comune di Firenze Foglio 93, particella 143, subalterno 4.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

Il bene immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 93 particella 78 è pervenuto per la piena proprietà al signor _____ in forza di contratto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Valeria Acquaro con atto del 19 giugno 1979 Repertorio n. 4067/2251 (vedi All. 6), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 12/07/1979 al numero di registro generale 15919 e numero di registro particolare 10742.

Il bene immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 93 particella 143 subalterno 4 è pervenuto per la piena proprietà alla signora _____ in forza di contratto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Valeria Acquaro con atto del 26 maggio 1983 Repertorio n. 9213/4267 (vedi All. 6), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di

Firenze in data 03/06/1983 al numero di registro generale 11845 e numero di registro particolare 8497.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dal certificato notarile in atti alla data del 30/06/2021 (con aggiornamenti alla data del 14/12/2021 e alla data del 23/06/2022 - vedi allegato 8) i beni non risultano gravati da formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione, per destinazione del padre di famiglia, quelle indicate negli atti di provenienza, nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nella vendita del garage costituente il Lotto 2 sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dal certificato notarile in atti alla data del 30/06/2021 (con aggiornamenti alla data del 14/12/2021 e alla data del 23/06/2022 - vedi allegato 8) i beni immobili risultano gravati dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate:

1) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale di Lucca Sez. Viareggio del 31 ottobre 2006 repertorio n.7246/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 8 ottobre 2007 al numero

generale 46401 e al numero particolare 10891 a favore di _____ con sede in _____, per capitale di Euro 352.281,50 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 400.000,00, limitatamente alla piena proprietà del bene censito al Foglio 93, particella 78 del Comune di Firenze; iscrizione in rettifica alla formalità iscritta presso l'Ufficio del Registro di Firenze il 3 novembre 2006 al numero generale 58101 e al numero particolare 10944 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo;

2) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 3 novembre 2006 repertorio n.15516/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 8 ottobre 2007 al numero generale 46402 e al numero particolare 10892 a favore di _____ con sede in _____, per capitale di Euro 191.731,16 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 240.000,00, limitatamente alla piena proprietà del bene censito al Foglio 93, particella 78 del Comune di Firenze; iscrizione in rettifica alla formalità iscritta presso l'Ufficio del Registro di Firenze il 7 novembre 2006 al numero generale 58537 e al numero particolare 11065 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo;

3) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 16 novembre 2006 repertorio n.16421/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 17 novembre 2006 al numero generale 60341 e al numero particolare 11408 a favore di _____ con sede in _____, per capitale di Euro 118.478,54 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 155.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili;

4) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 16

novembre 2006 repertorio n.16422/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 17 novembre 2006 al numero generale 60342 e al numero particolare 11409 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 85.033,91 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 120.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili;

5) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 16 novembre 2006 repertorio n.16423/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 17 novembre 2006 al numero generale 60343 e al numero particolare 11410 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 379.792,17 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 413.165,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili;

6) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 20 novembre 2006 repertorio n.16697/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 21 novembre 2006 al numero generale 60917 e al numero particolare 11521 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 27.699,62 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 35.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili;

7) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 21 novembre 2006 repertorio n.16700/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 21 novembre 2006 al numero generale 60916 e al numero particolare 11520 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 317.583,58 oltre interessi e spese

per una somma complessiva di Euro 350.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura;

8) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 22 novembre 2006 repertorio n.16698/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22 novembre 2006 al numero generale 61146 e al numero particolare 11569 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 389.022,55 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 430.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura oltre altri beni immobili;

9) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 28 novembre 2006 repertorio n.6497/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22 gennaio 2007 al numero generale 3106 e al numero particolare 533 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 237.561,54 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 250.000,00, limitatamente alla piena proprietà del bene censito al Foglio 93, particella 78 del Comune di Firenze; iscrizione in rettifica alla formalità iscritta presso l'Ufficio del Registro di Firenze il 12 dicembre 2006 al numero generale 64045 e al numero particolare 12200 ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo;

10) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 14 dicembre 2006 repertorio n.17923/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 14 dicembre 2006 al numero generale 64532 e al numero particolare 12345 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 96.893,48 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 110.000,00, su entrambe i beni oggetto

della presente procedura oltre altri beni immobili;

11) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 14 dicembre 2006 repertorio n.17924/2006 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 14 dicembre 2006 al numero generale 64552 e al numero particolare 12352 a favore di ————— con sede in ————— , per capitale di Euro 16.918,76 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 21.500,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura oltre altri beni immobili;

12) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 24 settembre 2007 repertorio n.4841/2007 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 dicembre 2007 al numero generale 54739 e al numero particolare 12833 a favore di ————— con sede in ————— , per capitale di Euro 49.810,74 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 70.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura;

13) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 28 settembre 2007 repertorio n.4906/2007 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 dicembre 2007 al numero generale 54738 e al numero particolare 12832 a favore di ————— con sede in ————— , per capitale di Euro 176.964,41 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 225.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili;

14) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 25 gennaio 2008 repertorio n.383/2008 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 26 marzo 2008 al numero generale 12705 e

al numero particolare 2515 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 324.846,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 430.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili;

15) **Ipoteca giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Tribunale Firenze del 31 gennaio 2008 repertorio n. 504/2008 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 26 marzo 2008 al numero generale 12704 e al numero particolare 2511 a favore di _____ con sede in _____ , per capitale di Euro 239.007,48 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 310.000,00, su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili.

16) **Decreto di sequestro conservativo** atto Tribunale di Lucca del 25 settembre 2010 repertorio n.3883 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 ottobre 2010 al numero generale 35673 e al numero particolare 22575 a favore di _____ con sede in _____ , su entrambe i beni oggetto della presente procedura ed altri beni immobili. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 30 agosto 2012 al numero 3244 di revocazione: atto giudiziario di revocazione del Tribunale di Lucca del 24 maggio 2011 repertorio n.3883/2010 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 30 agosto 2012 al numero di registro generale 26400 e numero di registro particolare 3244 a favore di _____ in liquidazione con sede in _____ ;

17) **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Firenze del 22 giugno 2021 repertorio n.3648/2021 e trascritto presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 30 giugno 2021 al numero generale 28458 e al numero particolare 20146 a favore di _____ con sede in _____, su entrambe i beni oggetto della presente procedura;

18) **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione** atto Tribunale di Firenze del 23 febbraio 2007 repertorio n. 3698/2007 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 19 giugno 2007 al numero generale 29356 e al numero particolare 16048 a favore di _____ con sede in _____, a carico di _____ nato a _____ limitatamente alla piena proprietà dell'immobile censito al foglio 93 particella 78 del Comune di Firenze;

19) **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione** atto Tribunale di Firenze del 17 settembre 2007 repertorio n. 27954/2007 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 27 settembre 2007 al numero generale 44653 e al numero particolare 24803 a favore di _____ con sede in _____, a carico di _____ nato _____ per i diritti pari alla piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile censito al foglio 93 particella 78 del Comune di Firenze oggetto della procedura; a carico di _____ nata _____ per i diritti pari alla piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile censito al foglio 93 particella 143 subalterno 4 del Comune di Firenze oggetto della procedura.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamenti per cancellazioni di trascrizioni del pignoramento (formalità di cui al precedente punto 17):

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
	€ 294,00
Per n° 1 annotamento	€ 294,00

b) Annotamenti per cancellazione di iscrizioni ipotecarie (ipoteca giudiziale

- imposta ipotecaria pari al 5x1000 dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200,00 – formalità di cui ai precedenti punti da 1 a 15)

1b)	- Imposta ipotecaria	€ 2.000,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 2.094,00
2b)	- Imposta ipotecaria	€ 1.200,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 1.294,00
3b)	- Imposta ipotecaria	€ 775,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 869,00
4b)	- Imposta ipotecaria	€ 600,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 694,00
5b)	- Imposta ipotecaria	€ 2.065,83

	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 2.159,83
6b)	- Imposta ipotecaria	€ 200,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 294,00
7b)	- Imposta ipotecaria	€ 1.750,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€1.844,00
8b)	- Imposta ipotecaria	€ 2.150,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 2.244,00
9b)	- Imposta ipotecaria	€ 1.250,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 1.344,00
10b)	- Imposta ipotecaria	€ 550,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 644,00
11b)	- Imposta ipotecaria	€ 200,00
	- Bolli	€ 59,00

	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 294,00
12b)	- Imposta ipotecaria	€ 350,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 444,00
13b)	- Imposta ipotecaria	€ 1.125,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 1.219,00
14b)	- Imposta ipotecaria	€ 2.150,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 2.244,00
15b)	- Imposta ipotecaria	€ 1.550,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 1.644,00

Per n. 15 annotamenti € 19.325,83

c) Annotamento per cancellazione di decreto di sequestro conservativo
(formalità di cui al precedente punto 16)

c)	- Imposta ipotecaria	€ 200,00
	- Bolli	€ 59,00
	- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
		€ 294,00

Per n° 1 annotamento € 294,00

d) Annotamento per cancellazione domanda giudiziale (formalità di cui ai precedenti punti 18 e 19)

c) - Imposta ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
	€ 294,00

Per n° 2 annotamento € 588,00

TOTALE a) + b) + c) + d) = € 294,00 + € 19.325,83 + € 294,00 + € 588,00 = € 20.501,83.

Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO

La vendita di tutti i lotti avviene per la piena proprietà.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da soggetti privati, risulta l'imposta di registro ordinaria.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto 1

Piena proprietà di abitazione indipendente in villino in Firenze Via Masaccio 79/81 censita al catasto fabbricati al foglio 93 particella 78, terra tetto su quattro livelli con superficie catastale totale mq 381.

Prezzo a base d'asta euro 820.000,00 (ottocentoventimila/00) per il bene libero.

Lotto 2

Piena proprietà di garage in Firenze Via Benedetto Varchi 39 censito al catasto fabbricati al foglio 93 particella 143 subalterno 4, piano terra, con superficie catastale totale mq 11.

Prezzo a base d'asta euro 32.000,00 (trentaduemila/00) per il bene libero.

LOTTO 1 abitazione in villino in Firenze Via Masaccio 79/81

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà di **appartamento terra tetto per civile abitazione** con giardino posto in Firenze via Masaccio n. 79/81, censito al catasto fabbricati **al foglio 93, particella 78, rendita € 2.958,01 zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 14,5 vani Totale 381 mq, totale escluse aree scoperte 381 mq**, piano seminterrato, terreno, primo e secondo/sottotetto, intestato ————— proprietà per l'intero.

Confini: foglio 93 particella 765, foglio 93 particella 77, salvo se altri.

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 12/02/2007 prot. FI0049790, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto al piano seminterrato non risulta presente il ripostiglio adiacente al servizio igienico e la cantina è stata trasformata in cucina-soggiorno-pranzo, al piano terra vi sono errori nella rappresentazione dei davanzali del fronte tergale e differenze nelle altezze nette dei locali, al piano primo il terrazzo tergale è di lunghezza inferiore a quanto rappresentato, le tettoia della terrazza è rappresentata in maniera errata così come le aperture esterne sul fronte tergale, si sono rilevate inoltre imprecisioni grafiche nella rappresentazione del vano scala, nelle altezze dei locali e nei davanzali del fronte anteriore (vedi allegato 4).

Il bene risulta correttamente identificato e, trattandosi di vendita giudiziaria, non occorre depositare planimetria aggiornata.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati identificativi catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione degli atti di pignoramento immobiliare.

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEL BENE (vedi allegato 5 - rilievo fotografico)

Il fabbricato è un terratetto libero su due lati adibito a residenza composto da quattro piani, al piano terra e primo si trovano i locali di abitazione, ai piani seminterrato e secondo/sottotetto locali accessori, nella parte tergale si trova un giardino esclusivo accessibile sia dal piano seminterrato che dal piano terra mediante terrazzo tergale.

Si accede all'abitazione mediante portone di ingresso dal civico 79 di via Masaccio e da qui mediante ingresso, saliti alcuni gradini, al piano terra rialzato composto da cucina, soggiorno doppio sul fronte tergale con terrazzo dal quale si scende in giardino, camera e bagno; al piano primo si trovano quattro ampie camere, due bagni, un ripostiglio/guardaroba e terrazzo tergale; al piano sottotetto, accessibile dal vano scala interno all'abitazione, si trovano quattro vani accessori e un servizio igienico; al piano seminterrato, accessibile con scala interna dal piano terra e dal civico 81 si accede mediante rampa utilizzata per il passaggio di biciclette, si trovano 4 vani accessori (cantine), un servizio igienico, un locale tecnico ove è collocata la caldaia e due ripostigli.

Le finiture interne sono di buona qualità, ma risalenti a diversi decenni fa e quindi da rimodernare.

Le facciate e la copertura del fabbricato ad un esame visivo risultano in normale stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo termosingolo con corpi radianti costituiti da radiatori in ghisa o alluminio; sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto idrico-sanitario.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro-camera con persiane in legno, le finestre del fronte tergo sono in parte dotate di inferiate estendibili.

Le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato; le pavimentazioni interne sono costituite da ceramica e gres al piano terra e in gran parte in listelli di parquet al piano primo.

La **superficie interna netta** o **superficie calpestabile** dell'unità immobiliare, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa **mq 381**.

La **superficie esterna lorda**, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri interni di confine, risulta pari a circa **m 478**.

Le **terrazze** hanno superficie pari a circa **mq 18**.

Il **resede** ha una consistenza pari a circa **mq 75**.

La **superficie commerciale** viene determinata applicando alla superficie esterna lorda i seguenti coefficienti di ragguaglio (fonte *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio*):

- piani terra e primo: $\text{mq } 239 \times 1 =$ mq 239,00

- piani seminterrato e secondo: $\text{mq } 239 \times 0,5 =$ mq 119,50

- terrazze mq 18 x 0,35 =	mq 6,30
- resede mq 75 x 0,10 =	<u>mq 7,50</u>
Totale	mq 372,30

arrotondato a **mq 372.**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/CC/00025, inserisce l'edificio in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A), tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale.*

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo il bene risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Il fabbricato è del tipo indipendente e pertanto non vi è condominio.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2015/CC/00025, inserisce l'edificio in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A), tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale.*

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967, anzi antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942, come riscontrato nelle mappe catastali all'impianto e successivamente è stato

interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1052/1979 del 09/11/1979 a seguito di presentazione di progetto Busta 1111/1979 per modifiche interne e realizzazione di terrazza, oggetto di successiva comunicazione di variante in corso d'opera protocollo n. 301/1980;
- Progetto Busta n. 6/1980, diniegato dall'Amministrazione Comunale;
- Concessione Edilizia n. 1275/1981 del 10/01/1981 a seguito di presentazione di progetto Busta 438/1980 per ristrutturazione soffitta e modifiche interne;
- Condono S/43245 del 24/07/1987, definito con Concessione Edilizia di cui alla Determinazione 03/6886/62 del 25/07/2003 per modifiche sul fronte tergale dell'edificio;
- Autorizzazione edilizia n. 155/1992 del 29/02/1992 a seguito di presentazione di progetto Busta 2140/1991 per la realizzazione di due abbaini.

L'unità immobiliare non risulta dotata di certificato di abitabilità.

L'unità immobiliare è stata quindi verificata con gli elaborati progettuali di cui ai sopra elencati titoli edilizi e risultano le seguenti difformità:

piano seminterrato:

1 - i locali destinati a cantina sono stati interessati da modifiche alle tramezzature interne e hanno subito un mutamento d'uso per due locali urbanisticamente destinati a lavanderia e cantina e oggi adibiti a cucina pranzo;

2 - allo stesso piano una scala interna a collegamento con il piano strada è stata trasformata in rampa;

piano terra:

3 - lievi modifiche alle altezze nette dei locali;

4 - mancata rappresentazione cassette interne per passaggio impianti;

piano primo:

5 - lievi modifiche alle altezze nette dei locali;

6 - mancata rappresentazione cassette interne per passaggio impianti;

piano sottotetto:

7 - diversa configurazione, con maggior larghezza, degli abbaini in copertura sia sul fronte strada che tergale;

8 - modeste differenze nella configurazione della scala di accesso al piano sottotetto;

9 - mancata rappresentazione cassette interne per passaggio impianti.

Alcune delle opere riscontrate in difformità non sono suscettibili di sanatoria, in particolare si ritiene non ammissibile la realizzazione di una seconda cucina al piano seminterrato e quindi si ritiene necessario prevedere la rimessa in pristino delle funzioni accessorie previste nei titoli edilizi.

Si quantificano quindi i costi presunti ed indicativi per la rimessa in pristino consistenti in:

- redazione pratica edilizia CILA per demolizione	€ 1.000,00
- demolizioni	€ 2.500,00
- diritti di segreteria e spese accessorie	<u>€ 500,00</u>
totale	€ 4.000,00

Le altre opere in difformità riscontrate sono presuntivamente regolarizzabili mediante accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva Segnalazione Certificata Inizio Lavori a sanatoria; si evidenzia però che le

opere esterne sono in area soggetta a vincolo paesaggistico e che la loro regolarizzazione dipende da una valutazione discrezionale degli organi competenti. A questo si aggiunge il fatto che il Comune di Firenze ha in corso di approvazione un nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo) che potrebbe limitare di qui a qualche mese la sanabilità delle opere esterne. Si quantificano quindi i costi presunti ed indicativi per la eventuale regolarizzazione consistenti in:

- redazione accertamento di compatibilità paesaggistica	€ 2.000,00
- redazione SCIA in sanatoria	€ 1.000,00
- diritti di segreteria, spese accessorie e sanzioni presunte	<u>€ 3.000,00</u>
totale	€ 6.000,00

Totale regolarizzazione edilizia € 10.000,00.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Nella ricerca di immobili comparabili si privilegiano eventuali vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di beni, così

come da indicazione del Giudice.

Nel caso in esame non si sono rilevate vendite forzate di immobili che per ubicazione, tipologia, e caratteristiche possano essere comparati al caso in esame.

Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti immobiliari di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre unità immobiliari comparabili al caso in esame:

A. Terratetto plurifamiliare in via Milazzo composto al piano terra da ingresso indipendente con vano scale, al piano primo da 4 locali di abitazione oltre cucina e disimpegni, un bagno e balcone, al piano secondo/sottotetto locali accessori e terrazza in copertura di mq 16, per un totale di mq 230. L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione. Il prezzo richiesto è di € 650.000.

B. Terratetto unifamiliare in via Scipione Ammirato composto al piano interrato da cantina, al piano terra da 3 locali di abitazione oltre cucina,

servizio igienico e corte esclusiva di mq 40, al piano primo ampio ingresso, tre camere e servizio igienico per un totale di mq 180. L'abitazione è da ristrutturare e si presenta in scadente stato di manutenzione. Il prezzo richiesto è di € 420.000.

C. Terratetto unifamiliare in via Coverciano San Salvi costruito nei primi anni del '900, composto al piano seminterrato da vani accessori (cantina), al piano terra da zona giorno con ingresso, soggiorno, studio e cucina, terrazza abitabile mq 20 e giardino tergale di mq 80, al piano primo 3 locali di abitazione con 1 bagno e balcone. L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione. Il prezzo richiesto è di € 545.000.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

I dati utilizzati e i risultati ottenuti con il sistema di stima (market comparison approach MCA) vengono riportati in una tabella dati (vedi allegato14) contenente prezzi e caratteristiche degli immobili comparabili confrontati con le caratteristiche dell'immobile da stimare e in una tabella di valutazione, contenente i prezzi corretti degli immobili comparabili e il valore di mercato ottenuto per il bene da stimare.

Si ottiene un valore di mercato unitario pari a €/mq 2.841 e un **valore di mercato** complessivo pari a € **924.000**, che si ritiene il più probabile valore di mercato per la piena proprietà del bene libero.

Il prezzo unitario sopra ottenuto, in considerazione delle caratteristiche e

dello stato di manutenzione dell'immobile, può essere considerato in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona B2 del Comune di Firenze per la tipologia ville e villini in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo 2.900 €/mq e un massimo 4.200 €/mq; si evidenzia che il valore unitario, leggermente inferiore al valore di mercato minimo individuato dall'Agenzia delle Entrate, è coerente con le caratteristiche del bene in esame in quanto unità immobiliare con superficie superiore rispetto all'ordinarietà delle unità immobiliari della stessa tipologia.

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni dovute sia ai costi di regolarizzazione edilizia, che alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per il primo abbattimento si fa riferimento a quanto indicato al precedente punto 9), mentre per il secondo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto).

Pertanto si ottiene: € 924.000 - € 10.000 = € 914.000 x 0,9 = € 822.600

arrotondato a **€ 820.000,00 prezzo a base d'asta per il bene libero.**

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

Non si rilevano elementi particolari di riduzione dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, se non la presenza di opere non legittime la cui

sanabilità non è certa.

LOTTO 2 garage in Firenze, Via Benedetto Varchi 39

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di garage, posto in Firenze, Via Benedetto Varchi 41, censito al catasto fabbricati di detto **Comune al Foglio 93, particella 143 sub. 4, piano terra**, con consistenza superficie catastale totale di mq 11.

Il bene immobile è individuato al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 93 particella 143 subalterno 4, Categoria C/6 Classe 7, Consistenza superficie catastale 11 mq, Rendita euro 77,83, indirizzo via Benedetto Varchi 41 piano T intestato a _____, nata _____, proprietà per 1/1 (vedi allegato 3).

Confini: parti comuni di cui alla particella 613 del foglio 93, foglio 93 particella 143 subalterno 3, foglio 93 particella 143 subalterno 5, salvo se altri.

L'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 22/06/1959 prot. 49415, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi (vedi All.4).

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati identificativi catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione degli atti di pignoramento immobiliare.

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEL BENE (vedi allegato 5 - rilievo fotografico)

Piena proprietà di box auto posto al piano di più ampio fabbricato con accesso da via Benedetto Varchi n. 39 mediante resede a comune.

Il box, costituito da un unico vano di superficie utile pari a circa mq 10 (con altezza interna di m 2,00), risulta il secondo a destra nel resede comune

tergale al quale si entra dalla via pubblica mediante area esterna, in parte coperta, dotata di cancello automatizzato.

E' chiuso da un bandone metallico, con pavimentazione in battuta di cemento e impianto elettrico costituito da un unico punto luce.

Per le sue dimensioni risulta utilizzabile solo per il parcheggio di auto di modeste dimensioni.

La superficie interna netta o **superficie calpestabile del box**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa **mq 10,00**.

La lorda o **superficie commerciale** corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne e della metà dei muri di confine, risulta pari a circa **mq 11,00**.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2015/CC/00025, inserisce l'edificio in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A), tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale*.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il bene è utilizzato dalla proprietaria e quindi da considerarsi libero ai fini della procedura.

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Il bene si trova all'interno di un condominio costituito (amministrato da Marco Suisola Amministrazioni s.r.l. via Fontebuoni 4/6 – 50137 Firenze email: info@marcosuisola.it). Dalle informazioni fornite

dall'amministratore l'unità immobiliare ha in carico 1,34/1000, le spese fisse di gestione ammontano a €/mese 32,86, risultano rate non pagate per € 229,06 per gli anni 2021 e 2022, sono state deliberati ed eseguiti lavori di impermeabilizzazione del solaio condominiale per il quale risultano da pagare € 346,16 e non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

L'appartamento del portiere, di proprietà del condominio, non risulta locato; stante la modestissima quota millesimale di spettanza della signora _____ su detto appartamento, pari allo 0,134%, ai fini del valore del lotto 2 non si tiene conto dell'incidenza del valore dell'appartamento del portiere.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2015/CC/00025, inserisce l'edificio in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A), tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale.*

Sull'area insiste in vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di Licenza di Costruzione n. 4024 del 27/12/1954, a seguito di presentazione di progetto Busta n. 1781/1954; a seguito dell'ultimazione dei lavori è stata rilasciata licenza di abitabilità od uso n. 628 del 16/12/1960.

L'unità immobiliare non è stata interessata da successivi titoli edilizi, mentre a livello condominiale si sono reperite le seguenti pratiche:

- Autorizzazione n. 781/1986 del 22/12/1986 per serbatoio condominiale gasolio a seguito di presentazione pratica Busta 1043/1986;
- Condono S/40142/1985 del 26/09/1986 per varianti in corso d'opera alla

licenza di costruzione, archiviato con Provvedimento n. 1565/2015 del 08/09/2015 in quanto le opere in variante “non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria”.

L'unità immobiliare è stata quindi verificata sulla base dei titoli edilizi sopra indicati; il box auto in oggetto risulta rappresentato nella pratica di costruzione (ove non sono indicate le dimensioni del vano) e risulta sostanzialmente corrispondente al titolo edilizio originario, salvo l'altezza interna risultante nel progetto originario stesso pari a m 2,80 per tutto il piano terra, realizzato invece con altezza netta di m 2,00.

Per le difformità alle parti comuni, compreso la diversa altezza del piano terra, è stata presentata istanza di sanatoria straordinaria ai sensi della L. 47/1985 in data 26/09/1986 pratica S/40142/1985; tale istanza è stata definita per archiviazione con provvedimento dirigenziale n. 1565/2015 del 08/09/2015 in quanto le opere in variante “non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria”. La medesima istanza di sanatoria straordinaria era inerente anche a modifiche eseguite in corso d'opera nell'appartamento del portiere di proprietà condominiale.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si

ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Nella ricerca di immobili comparabili si privilegiano eventuali vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di beni, così come da indicazione del Giudice.

Nel caso in esame non si sono rilevate vendite forzate di immobili che per ubicazione, tipologia, e caratteristiche possano essere comparati al caso in esame.

Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti immobiliari di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre unità immobiliari comparabili al caso in esame:

1. box auto in via Varchi avente superficie pari a mq 14 posto in vendita al prezzo di € 58.000 per un prezzo unitario pari a €/mq 4.142;
2. box auto in via Mazzini avente superficie pari a mq 18 in vendita al prezzo di € 70.000 per un prezzo unitario pari a €/mq 3.888;
- 3 . box auto in via Manni al piano sottosuolo avente superficie pari a mq 12

in vendita al prezzo di € 40.000, per un prezzo unitario pari a €/mq 3.333.

I tre immobili comparabili hanno caratteristiche simili all'oggetto da stimare e pertanto si ritiene che il valore medio unitario possa essere utilizzato al fine di stimare il prezzo dell'oggetto; a detto valore si applica inoltre in via preliminare la riduzione del 13% per tenere conto dello scostamento medio tra prezzo richiesto ed effettivo prezzo pagato, ottenendo quindi il valore unitario per il bene da stimare; applicando tale valore unitario alla consistenza dell'unità immobiliare si ottiene il valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore medio unitario dei comparabili risulta pari a Euro/mq 3.787; applicandovi la riduzione del 13% si ottiene un valore unitario di Euro/mq 3.294 che, applicato alla superficie commerciale del bene, fornisce il valore di mq 11 x Euro/mq 3.294 = € 36.234

arrotondato a € 36.000,00 che si ritiene il più probabile valore di mercato per il bene libero.

Il prezzo unitario sopra ottenuto, in considerazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dell'immobile, può essere considerato in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona B2 del Comune di Firenze per la tipologia box in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo 2.400 €/mq e un massimo 3.500 €/mq.

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni alla particolare modalità di vendita

mediante asta: viene operata una riduzione del 10% sul valore in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto). Pertanto si ottiene: € 36.000 – 3.600 = € 32.400

arrotondato a € **32.000,00 prezzo a base d'asta per il bene libero.**

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

Non si rilevano elementi particolari di riduzione dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 16/08/2023

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1:

a - Estratto di mappa catastale lotto 1

b - Estratto di mappa catastale lotto 2

ALLEGATO N. 2: Elenco dei subalterni lotto 2

ALLEGATO N. 3:

a - Visura catastale lotto 1

b - Visura catastale lotto 2

ALLEGATO N. 4:

a - Planimetria catastale lotto 1

b - Planimetria catastale lotto 2

ALLEGATO N. 14: Tabella di comparazione del lotto 1