

# COPIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI

## Tribunale di Firenze

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Illustrissima Sig.ra Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

-----  
**Oggetto: esecuzione immobiliare promossa da  
XX, contro XX  
Ruolo Generale n° 175/2021**  
-----

Il sottoscritto architetto Giancarlo Leonelli, nato a Sant'Agostino (Ferrara) il 29 novembre 1950, residente a Firenze, via Giovanni Boccaccio n° 21, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze e Prato con il n° 3401, nominato C.T.U. nella causa R.G. 175/2021, in riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, dichiara quanto segue:

- di avere esaminato i documenti depositati ex art. 567 e di avere riscontrato la sostanziale completezza degli stessi presentati dalla parte procedente;
- di avere effettuato la comunicazione scritta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte esecutata e ai creditori precedenti della data e luogo di inizio delle operazioni peritali in coordinamento con il custode nominato (ISVEG s.r.l.);
- di avere effettuato il sopralluogo dell'immobile pignorato, unitamente al custode nominato, in data 21 dicembre 2021.

### QUESITO N. 1

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) **Appartamento posto al piano quarto-quinto di Viale Corsica n. 83/7 nel Comune di Firenze (D612). L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio \*, particella \*, subalterno \* cat. A2 consistenza 4 vani.**

Il bene immobile in oggetto appartiene al blocco M e l'appartamento in oggetto è indicato come M43. Esso confina con il vano scala condominiale e con gli appartamenti di proprietà Surchi e Cantalamessa.

Indirizzo, numero civico, piano sono conformi con quanto viene indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 14/07/2021; Reg. Gen. 31145; Reg. Part. 22024; Repertorio 3313 del 27/05/2021.

- 2) **Autorimessa posta al secondo piano seminterrato S2 di Via Pietro della Valle n. 2 nel Comune di Firenze (D612). L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio \*, particella \*, subalterno \*, cat. C6, classe 7, consistenza mq. 17.**

Il bene immobile in oggetto confina con le parti comuni del fabbricato posto al piano interrato di via Pietro della Valle n. 2 e con le proprietà di Fossi e Fabbri.

Indirizzo, numero civico, piano, sono conformi con quanto viene indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 14/07/2021; Reg. Gen. 31145; Reg. Part. 22024; Repertorio 3313 del 27/05/2021.



Tale pignoramento riguarda l'intera nuda proprietà dei beni che risultano intestati a:  
XX nato a Firenze il X Codice Fiscale X

In possesso della quota del 100% della sola intera nuda proprietà. L'usufrutto per 1/1 di tali beni risulta essere intestato a XX nato a Firenze il X Codice Fiscale X

Tutti i dati così indicati consentono una univoca identificazione del bene pignorato.

La planimetria catastale depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 30/06/2005 è corretta, sia per quanto riguarda il subalterno \* che il subalterno \*.

Gli atti di provenienza sono:

All'esecutato XX (nuda proprietà 1/1), e a XX (usufrutto 1/1) gli immobili censiti nel Comune di Firenze (FI) al Foglio \* Particella \* Sub. \* e al Foglio \* Particella \* Sub. \* pervennero in forza di atto di compravendita .....

## **QUESITO N. 2**

**ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICA CHE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETÀ, SUPERFICIE, USUFRUTTO.....)**

Atto di pignoramento immobiliare trascrizione del 14/07/2021; Reg. Gen. 31145; Reg. Part. 22024; Repertorio 3313 del 27/05/2021.

Il pignoramento riguarda la sola intera nuda proprietà dei n. 2 beni immobili indicati al Quesito 1.

Nominativo proprietario nuda proprietà (1/1):

XX

Nominativo usufruttuario (1/1):

XX

## **QUESITO N. 3**

**INDICARE ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, DA ACQUISIRE SE NON È GIÀ IN ATTI, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI *MORTIS CAUSA* NON TRASCRITTI.**

L'atto di provenienza è il seguente: atto di compravendita \*\*\*

## **QUESITO N. 4**

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.**

- L'appartamento, bene n. 1, oggetto del pignoramento (trascrizione del 14/07/2021; Reg. Gen. 31145; Reg. Part. 22024; Repertorio 3313 del 27/05/2021) è posto al piano quarto/quinto di un fabbricato di sei piani fuori terra realizzato agli inizi degli anni duemila in viale Corsica n. 83/7. Il fabbricato risulta realizzato con struttura di cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il condominio è un ampio fabbricato provvisto di un'ampia corte interna e con due piani interrati destinati a cantine e garage. L'accesso ai vari piani risulta articolato secondo numerosi vani scala e ogni blocco scala vede la presenza di un impianto di ascensore.

L'appartamento in oggetto appartiene al blocco contraddistinto dalla lettera M.

Ad ogni piano si trova l'accesso a tre appartamenti.

Il bene destinato a civile abitazione consiste di una sala al piano quarto con un angolo cottura parzialmente separato da una scala che sale al piano superiore. Tale vano copre una superficie calpestabile di 23,5 mq. In prossimità dell'ingresso alla sala si trova un bagno che ha una superficie



di 2,6 mq. Dal soggiorno si accede a una loggia di 5 mq in cui si trova la caldaia per il riscaldamento autonomo dell'appartamento e il motore dell'impianto di condizionamento.

Il piano superiore (piano 5°) è un sottotetto che ha un'altezza massima di metri 2,94 e minima di metri 2,06. L'altezza media risulta quindi essere di metri 2,50. La destinazione d'uso del locale principale di mq 14 è quella di sbratto, non potendo essere un locale primario, che comporta la permanenza continuativa di persone. Allo stesso piano sottotetto si trova un bagno che copre una superficie di mq 7,2. Gli infissi sono in legno e le finestre hanno il vetrocamera, i pavimenti sono in parquet in tutti i locali fuorché nei due bagni dove rivestimenti e pavimenti sono in ceramica. Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti risultano tutti a norma di legge.

- Il bene immobile n. 2 è una rimessa per autoveicoli di categoria catastale C6 collocata al piano seminterrato S2.

Ha una superficie calpestabile di mq 16,7.

E' priva di finestre e si apre verso il corridoio carrabile condominiale da cui è separata da un portone basculante. L'accesso al piano avviene da Via Pietro della Valle al numero civico 2.

#### **PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Il fabbricato denominato blocco M è fornito di ascensore e ha come parti comuni le scale condominiali e l'atrio al piano terreno.

Per quanto riguarda le quote millesimali della proprietà delle parti comuni, queste sono così suddivise:

rispetto al complesso immobiliare denominato Residenza Dalmazia la quota millesimale è pari a 4,05; per quanto riguarda il Giardino condominiale la quota millesimale è di 4,75; per quanto riguarda la scala e l'ascensore del blocco M la quota millesimale è di 60,88.

L'autorimessa posta al piano S2 costituisce pertinenza dell'appartamento.

Il Piano Urbanistico vigente definisce il fabbricato compreso tra il viale Corsica n. 83/7 e la via Pietro della Valle n. 2 come ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) e descritto nel Piano Urbanistico stesso come edificato recente – spazio edificato. In tale ambito il limite di intervento è la ristrutturazione edilizia di tipo leggero.

Nella zona in oggetto non è vigente alcun vincolo, nemmeno paesaggistico.

#### **QUESITO N. 5**

##### **STATO DI POSSESSO.**

L'unità immobiliare di Viale Corsica n. 83/7 Firenze ai piani quarto e quinto e l'autorimessa di Via Pietro della Valle n. 2 Firenze secondo piano seminterrato risultano di proprietà di:

XX

XX

Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato da XX. Anche dalle risultanze dei certificati di residenza rilasciati dal Comune di Firenze si certifica che solo XX è residente in viale Corsica n. 83/7.

Non risultano essere stati registrati contratti di locazione dell'immobile.

#### **QUESITO N. 6**

##### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE (a carico dell'acquirente).**

Dagli atti consultati i beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità, vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale:



- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: nessuna formalità è stata rilevata agli atti.
- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: non esistono atti di asservimento urbanistico, né limiti all'edificabilità se non quelli stabiliti dalla normativa edilizia e urbanistica del Comune di Firenze, né diritti di prelazione.
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.: a bilancio consuntivo del condominio di Viale Corsica n. 83/7 per l'anno 2021 XX risulta debitore di euro 312,49.
- Non sono state reperite annotazioni di convenzioni o altri provvedimenti riferiti all'esecutato.
- Altri pesi o limitazioni d'uso: non risultano né oneri reali, né obbligazioni propter rem né servitù o altri pesi.

## **QUESITO N. 7**

### **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE (non opponibili all'acquirente).**

Presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state riscontrate le seguenti formalità gravanti sull'immobile in oggetto:

**TRASCRIZIONE CONTRO** NN. 16976/9230 del 05/04/2007 – Registro Particolare 9230; Registro Generale 16976; Repertorio 336223/22397 del 09/03/2007. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Firenze (FI) (nuda proprietà) SOGGETTO VENDITORE. Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3853 del 22/06/2010 (INEFFICACIA TOTALE).

2. Annotazione n.562 del 31/01/2018(ANNOTAMENTO INEFFICACIA ai sensi ART. 2901 C.C.).

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/02/2008 – Registro Particolare 4927; Registro generale 7737; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 27274/2007 del 23/01/2008. DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in Firenze (FI). Nota disponibile in formato elettronico.

a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) codice fiscale 00884060526 contro XX

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/02/2008 – Registro Particolare 4928; Registro generale 7738; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 27274/2007 del 23/01/2008. DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Immobili siti in Firenze (FI). Nota disponibile in formato elettronico.

a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) codice fiscale 00884060526 contro XX

**ISCRIZIONE CONTRO** del 27/04/2018 – Registro Particolare 2760; Registro Generale 16713; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 3121 del 10/07/2007. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 10/07/2007; immobili siti in Firenze Viale Corsica n. 83/7 e in Via Pietro della Valle n. 2.

Richiedente: Italfondiaro S.p.A. c/o Studio Legale Alibrandi Viale Monte Nero 82 Milano – codice fiscale 00399750587)

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI) codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto c/o Studio Legale Alibrandi Viale Monte Nero 82 Milano)

contro XX

Capitale Euro 100.000,00 Totale Euro 252.000, 00. Grava sugli immobili eseguiti.



**TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/07/2019– Registro Particolare 21092; Registro Generale 29313; Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 4545 del 06/05/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; immobili siti in Firenze in Viale Corsica n. 83/7 e in Via Pietro della Valle n. 2. Nota disponibile in formato elettronico.

A favore di XX. con sede in Roma (richiedente studio legale Alibrandi Viale Monte Nero, 82 Milano) codice fiscale 12642091008 (nuda proprietà 1/1) contro XX Grava sull'immobile esecutato.

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/07/2021 – Registro Particolare 22024; Registro Generale 31145; Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 3313 del 27/05/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; immobili siti in Firenze in Viale Corsica n. 83/7 e in Via Pietro della Valle n. 2. Nota disponibile in formato elettronico.

A favore di SESTINO SECURITISATION S.r.l. con sede in Roma (richiedente Studio Legale Alibrandi Viale Monte Nero, 82 Milano) codice fiscale 12642091008 contro XX (nuda proprietà 1/1).

Dalla documentazione notarile si ricavano anche le seguenti formalità pregiudizievoli ultraventennali:

**ISCRIZIONE NN. 18878/4072 del 04/06/2001** ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/05/2001 Numero di repertorio 32355/5865 Notaio Montano Rosanna di Firenze, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma (Domicilio ipotecario eletto Roma Viale Vittorio Veneto n. 119) Codice Fiscale 00651990582 (picna propprietà 1/1), contro ] con sede a Firenze Codice Fiscale 0 (piena proprietà 1/1) – capitale £ 32.000.000.000 Totale £ 64.000.000.000. Grava sui beni che originarono gli immobili esecutati.

N.B. A margine risultano:

**\*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50545/10508 DEL 22/09/2006** derivante da frazionamento in quota del 11/10/2005 Notaio Montano Rosanna di Firenze Numero di repertorio 43417/8394

Foglio 44 Particella 605 Subalterno 572

Foglio 44 Particella 605 Subalterno 169 quota n. 1 di euro 181.000,00 montante di euro 362.000,00

**\*IPOTECA DI RINNOVAZIONE NN. 19563/3390 DEL 07/05/2021** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/05/2001 Notaio Montano Rosanna di Firenze Numero di repertorio 32355/5865 (richiedente: S L per conto C F codice fiscale 1 Via Accademia dei Virtuosi n. 39 – Roma), a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Roma codice fiscale 00651990582, contro XX – capitale Euro 924.000,00, Totale Euro 1.848.000,00. Grava sull'immobile censito nel Comune di Firenze (FI) al \*\*

**ISCRIZIONE NN. 2460/438 del 17/01/2003** ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/01/2003 Numero di repertorio 35411/6793 Notaio Montano Rosanna di Firenze, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma (Domicilio ipotecario eletto Roma, Via Vittorio Veneto n. 119) Codice fiscale 00651990582 (piena proprietà 1/1), contro S. S.R.L. con sede a Firenze Codice fiscale (piena proprietà 1/1) – capitale Euro 1.200.000,00, Totale Euro 2.400.000,00. Grava sui beni che diedero origine agli immobili esecutati.

I beni immobili in oggetto non risultano in comproprietà.



Non esistono vincoli artistici né storici né alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.  
Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici sugli immobili in oggetto.

#### **QUESITO N. 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.**

Per documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio di Viale Corsica n. 83/7 Firenze i debiti del proprietario della nuda proprietà e dell'usufruttuario dell'immobile identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Firenze al \*\* ammontano a euro 312,49 al 31 dicembre 2021, di cui euro 0 contenuti nell'atto di precetto del pignoramento immobiliare. Quindi il debito degli ultimi due anni è pari a euro 312,49.

Il preventivo di gestione per l'anno 2022 è di euro 809,25 (per la quota millesimale spettante ai XX).

Non sono state previste nel bilancio preventivo per l'anno 2022 spese straordinarie.

#### **QUESITO N. 9**

##### **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

Il fabbricato sito in Viale Corsica n. 83/7 a Firenze è stato costruito dopo la presentazione di progetto n. 378/2000 del 07/04/2000 con Concessione Edilizia n. 143 del 13/03/2001 per demolizione di edifici e costruzione di complesso residenziale per complessivi 179 alloggi.

La variante n. 4616/2002 che apportava modifiche distributive ai vari piani e trasferimento di superficie per realizzazione di ulteriore corpo di fabbrica è stata approvata il 05/02/2002 con concessione edilizia n. 45/2003.

La variante n. 2802/2003 per realizzazione di locali sottotetto è stata approvata con concessione n. 548/2003.

La dichiarazione di fine lavori è del 11/07/2005 e la concessione dell'agibilità-abitabilità è del 13/07/2005 prot. n. 39939/2005.

I disegni di progetto della concessione e delle varianti sono conformi con lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di Firenze è conforme con lo stato dei luoghi e corrisponde alla pianta del progetto concessionato.

Al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze risultava che i beni in oggetto cioè Foglio 44, particella 605, subalterno 572 per l'appartamento e Foglio 44, particella 605, subalterno 169 per l'autorimessa, erano intestati a xx per il diritto di usufrutto e a xx per la nuda proprietà.

In seguito ad Atto annullato dalla sentenza del Tribunale di Firenze del 19/04/2010 (vedi sopra) il sottoscritto C.T.U. ha presentato domanda di voltura in data 22/09/2022 prot. n. 208088 per riportare l'intestazione dei beni alla situazione precedente come segue:

xx per nuda proprietà (1/1)

xx per diritto di usufrutto (1/1)

**La Voltura n. 15910.1/2022 - Pratica n. FI0124707 è in atti dal 30/09/2022 e attualmente gli intestatari dei due immobili sono xx per 1/1 della nuda proprietà e xx per 1/1 dell'usufrutto.**

La vicenda della costruzione del complesso immobiliare Residenza Dalmazia posto in Firenze, Viale Corsica n. 83/7 e soprattutto delle successive vicende legali e processuali sono particolarmente complesse e di difficile ricostruzione nei loro esiti. La consultazione di circa 250 file forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze ha chiarito il percorso delle concessioni edilizie ma non quello delle contestazioni giudiziarie. In particolare al condono edilizio avvenuto nel passaggio della proprietà tra la Società I .A. e S.r.l. (condoni S/8817-C/6507) era stato opposto un diniego a cui era succeduto un ricorso al T.A.R.: dagli atti inviati dal



Comune di Firenze al C.T.U. non risulta nessun esito di tale contenzioso. C'è da dire che il condono si riferiva ai fabbricati poi demoliti e la cui demolizione fu autorizzata dal Comune stesso. Se reato ci fu dovrebbe essere prescritto e costituire un vizio procedurale che non inficia la legittimità di quanto costruito in base a legittime concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Firenze.

Da una ricerca sui registri del contenzioso civile del Tribunale e della Corte d'Appello non risulta alcun procedimento pendente. Alla Procura della Repubblica è stata inviata una richiesta per sapere se risultano procedimenti in corso (pec del giorno 27/09/2022 alle ore 15:53:40 (+0200) il messaggio "procedimenti giudiziari in ambito esecuzione immobiliare" è stato inviato da "giancarlo.leonelli@pec.architettifirenze.it" indirizzato a: depositoattipenal1.procura.firenze@giustiziacert.it)  
Ancora alla data del 06/10/2022 non è giunta risposta.

In base a tutti questi elementi si può dichiarare la conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile di Viale Corsica n. 83/7 piano 4-5° identificato al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 44, Particella 605, Subalterno 572, e dell'autorimessa di Via Pietro della Valle n. 2 identificata al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 44 Particella 605, Subalterno 169, senza necessità di ulteriori atti per regolarizzazioni urbanistiche o richieste di sanatoria.

#### **QUESITO N. 10**

##### **VALORE DEGLI IMMOBILI. Premessa**

Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è opportuno fornire alcuni chiarimenti in merito ai criteri adottati per la valutazione dei beni in questione.

La valutazione viene fatta tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano;
- b) le caratteristiche specifiche degli immobili stessi e le condizioni in cui si trovano;
- c) l'andamento dei prezzi in generale e nelle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

Nell'area fiorentina ad oggi, ottobre 2022, ci troviamo di fronte ad un mercato sostanzialmente stabile, da circa un anno, nei prezzi di vendita realizzati, con più accentuate variazioni nel centro storico, inferiori in periferia.

Dalle rilevazioni dei maggiori istituti di analisi del mercato immobiliare il tasso di crescita nella seconda parte del 2021 del valore degli immobili dell'area fiorentina si è attestato su un aumento del 3,2%. E' un mercato molto segmentato per zone, anzi per microzone dove i fattori ambientali hanno oggi un valore sempre più rilevante.

Viale Corsica è una zona semiperiferica riqualificata da recenti vaste ristrutturazioni di grossi complessi immobiliari e caratterizzata dalla vicinanza con la tramvia e con la futura stazione ferroviaria dell'Alta Velocità (senza però essere toccata dalla futura linea ferroviaria sotterranea che passerà nelle vicinanze).

La zona di Viale Corsica-Via Circondaria sconta attualmente dei prezzi medi che si aggirano attorno ai 3.600,00 euro al metro quadro per immobili nuovi o ristrutturati.

Per tutti questi motivi il mercato immobiliare della zona non risulta fermo e secondo le agenzie immobiliari consultate la domanda di immobili è discreta.

Per valutare il prezzo di mercato più coerente abbiamo usato il metodo comparativo confrontando i prezzi medi di compravendita derivato dalla consultazione dell'OMI cioè la banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto, da una quotazione nel secondo semestre del 2021 variabile per abitazioni di tipo normale da 2.250,00 €/mq a 2700,00 €/mq per la superficie lorda. In realtà consultando diverse agenzie immobiliari come la Immobiliare



Rifredi, Tecnocasa-Studio Careggi-Dalmazia e l'Agenzia Metroquadro, danno una valutazione media di 3.600 €/mq per immobili recenti e ristrutturati.

L'appartamento posto al piano 4-5° di Viale Corsica n. 83/7 copre una superficie utile abitabile di mq. 33,3 più mq 14,00 che non sono abitabili per insufficiente altezza (ma usati come camera da letto) e una loggia coperta di mq. 5,00. La superficie lorda risulta essere di 58 mq (dati dell'Agenzia del Territorio)

L'autorimessa ha una superficie calpestabile di mq. 16,7 e superficie lorda di 17 mq.

Prendendo la valutazione media di 3.600 €/mq come valore corretto si ottiene un valore di mercato per l'immobile di viale Corsica n. 83/7 per la parte abitabile dei piani quarto-quinto di € 3.600 x 40,00 mq = 144.000,00 €. Assegnando un valore di 2.600 €/mq per la soffitta non abitabile si ottiene un valore di € 2.600 x 18,00 mq = 46.800,00 €.

Alla loggia assegniamo un valore di 1.200 €/mq e si ottiene un valore di € 1.200 x 5,00 mq = 6.000,00 €.

**Il valore totale dell'immobile ammonta a € 190.800,00.**

Per l'autorimessa la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI assegna un valore compreso tra 1.750,00 €/mq a 2.600,00 €/mq per la superficie lorda. Per le rilevazioni delle agenzie immobiliari il prezzo al mq è mediamente di 2.600 €/mq. L'autorimessa di Via Pietro della Valle n. 2 piano seminterrato S2 ha un valore di € 2.600 x 17,00 mq = 44.200,00 €.

**Il valore complessivo dei due immobili calcolato con il metodo comparativo ammonta a € 235.000,00**

Il secondo metodo usato è il cosiddetto metodo di capitalizzazione diretta. Il valore V di un immobile si ottiene dalla formula  $V=R/i$  in cui R è la capitalizzazione del reddito annuo generato dall'immobile al netto delle spese operative e i è il tasso di interesse ottenuto dal rapporto tra reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Considerando un reddito netto di 900 euro mensili per l'affitto dell'appartamento e del garage, si ottiene un R annuo di € 10.800,00. Considerando che il confronto tra i prezzi medi di vendita di un bilocale ad uso abitazione provvisto di garage si colloca per la zona in esame attorno a € 220.000,00, si ottiene un valore di i pari a 0,049.

Da cui  $V=10.800/0,049 = € 220.400,00$

**Il valore complessivo dei due immobili calcolato con il metodo di capitalizzazione diretta ammonta a € 220.400,00.**

In considerazione del fatto che la vendita all'asta della nuda proprietà ha importanti limiti di appetibilità anche in considerazione dell'età dell'usufruttuario non esecutato. Si è così preferito non dividere le due unità immobiliari in due lotti, considerando più facilmente vendibile l'appartamento con la pertinenza dell'autorimessa.

VALORE DI MERCATO: facendo la media tra i due valori ottenuti, € 230.000,00 risulta quindi il valore di mercato dell'appartamento sito in Firenze viale Corsica n. 83/7 al piano quarto e quinto e dell'autorimessa.

Considerando che si tratta di beni di cui il soggetto debitore possiede la nuda proprietà il valore di mercato degli immobili deve essere ricalcolato con le diminuzioni previste.

Con l'età dell'usufruttuario nella fascia tra 73 e 75 anni si ha una diminuzione del valore degli immobili pari al 35%.

**Il valore della nuda proprietà risulta quindi essere complessivamente di € 172.500,00.**

**Considerando che la quota pignorata è l'intero della nuda proprietà, il valore di mercato della quota pignorata è di euro 172.500,00 (centosettantaduemilacinquecento euro).**



L'immobile è attualmente occupato dall'usufruttuario XX non eseguito.  
Il compendio pignorato appare divisibile in natura ma non appare opportuna la divisione in due lotti.

#### **QUESITO N. 11 INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Avendo evidenziato il buono stato di manutenzione e l'adeguatezza degli impianti di entrambi gli immobili si possono escludere vizi occulti che quindi non portano a una diminuzione del valore di mercato.

L'esiguo debito nei confronti del condominio, per dichiarazione dell'amministratore, appare più come un ritardo nei pagamenti rateali del consuntivo di bilancio quindi può non essere preso in considerazione.

Tenendo conto di vari fattori che diminuiscono il valore e l'appetibilità dei beni in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, tenendo però anche conto che le vendite giudiziarie di immobili collocati nel Comune di Firenze hanno avuto un notevole apprezzamento da parte di molti possibili acquirenti negli ultimi due anni, si valuta una diminuzione del valore di mercato di circa il 10% e quindi si propone che il **prezzo a base d'asta della nuda proprietà dei due immobili (appartamento più autorimessa) pignorati sia di € 155.250,00 (centocinquantacinquemiladuecentocinquanta euro).**

#### **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La proprietà è di persona fisica e non di impresa, quindi il trasferimento non è soggetto a I.V.A. e il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **QUESITO N. 12**

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni  
Nelle attuali condizioni del mercato immobiliare, considerando la zona semiperiferica, ricca di servizi e con ottimi collegamenti con il resto della città, il bene in oggetto risulta appetibile.  
Riduce la sua appetibilità la vendita della sola nuda proprietà.

#### **QUESITO N. 13**

Lo stato dell'immobile: l'immobile risulta occupato dall'usufruttuario

#### **QUESITO N. 14**

Documenti allegati a questa relazione:  
una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;  
-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria:  
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di avviso di inizio delle operazioni peritali e di invio della relazione peritale.

Firenze, 6 ottobre 2022

Dott. Architetto Giancarlo Leonelli

Firmato  
digitalmente da

**Giancarlo Leonelli**

CN = Leonelli  
Giancarlo  
O = Ordine degli  
Architetti PPC di  
Firenze  
C = IT

