

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n°99 / 2024 promossa da **SIENA NPL 2018 SRL** rappresentata da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Nannotti del Foro di Pistoia, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n.3, contro il Sig. XXXXXX, nato a XXXXXX) l'XXXXX, residente a Firenze, Via Pier Antonio Micheli n.10 Firenze.

Il beni sono ubicati in:

LOTTO 1: Firenze, Via Pier Antonio Micheli n.10;

LOTTO 2: Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia n.209.

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Lardani, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n°3570, ha ricevuto incarico dalla Sig.ra G.E. Dr.ssa Patrizia Pompei, in data 5 agosto, di procedere alla redazione di perizia estimativa dei beni oggetto della procedura esecutiva sopra citata.

Ricevuti i quesiti e prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi tecnici del caso sui beni pignorati ed eseguito accurato lavoro di informazione e di visure presso gli uffici competenti per rendersi edotto di ogni elemento che possa influire su una equa valutazione dei beni medesimi.

Il sottoscritto è adesso in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e presenta la relazione che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificazione del beni oggetto di pignoramento (Confini, dati catastali e corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento).

Nel pignoramento in atti¹, i beni pignorati vengono così descritti:

LOTTO 1

a) Diritti di piena proprietà pari a ½, in regime patrimoniale di separazione dei beni, su:

“porzione di un fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Firenze, quartiere “San Marco”, Via Pier Antonio Micheli,10, costituita da un appartamento di tipo signorile al piano primo, corredato da due locali uso cantina al piano seminterrato, oltre ai proporzionali diritti sulle parti condominiali del complesso, tra cui l’area coperta e scoperta adibita a parcheggio, e l’alloggio del portiere ubicato al piano seminterrato.

L’appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 160, dal mappale 109, sub.7, zona censuaria 1, categoria A/1 di classe 1, vani 9,5, superficie catastale mq. 308, rendita catastale €.2.207,85.

Il quartiere del portiere su cui i suddetti vantano proporzionali diritti condominiali, è rappresentato al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 160, dal mappale 109, sub.6.”

Quanto indicato corrisponde alle indicazioni riportate nella visura catastale effettuata dal sottoscritto il 12/9/2024. La planimetria catastale dell’alloggio (con cantine) riporta la consistenza del bene riscontrata col sopralluogo.

Confini appartamento: vano scale a comune, via Micheli, via Cherubini.

Dalle visure catastali risulta quanto segue.

¹ Dalla documentazione presente nel fascicolo risulta che il pignoramento notificato al Sig. XXX XXXX, alla data del 4 aprile 2024, risulta “al momento non trascritto”.

Appartamento: foglio 160, particella 109, subalterno 7, rendita Euro 2.207,85, z.c. 1, categoria A/1, classe 1, consistenza 9,5 vani, via Pier Antonio Micheli 10, piano S1-1, superficie totale 308 mq, Totale escluso aree scoperte:302 mq.

Alloggio del portiere: foglio 160, particella 109, subalterno 6, rendita Euro 488,05, z.c. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, via Pier Antonio Micheli 10, piano S1, superficie totale 104 mq, Totale escluso aree scoperte:104 mq.

Area coperta e scoperta adibita a parcheggio: non ha identificazione catastale autonoma. Corrisponde, catastalmente, nel foglio 160, a porzione delle particelle n.105 e n.107.

LOTTO 2

b) Diritti di piena proprietà pari all'intero su:

“porzione di un fabbricato a carattere condominiale posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), via della Prunaia, 209, costituita da un locale ad uso magazzino al piano terreno di mq.22. Rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, nel foglio di mappa 21, dal mappale 345 sub.528, categoria C/2, di classe 7, mq.22², superficie catastale mq.26, rendita catastale €.61,36”.

Quanto indicato corrisponde alle indicazioni riportate nella visura catastale effettuata dal sottoscritto il 20/9/2024. La planimetria catastale riporta, sulla parete opposta all'ingresso, una porta che però non è stata rilevata e, inoltre, non indica neppure la diversa quota a cui è realizzato il pavimento del locale. Queste difformità, tuttavia, non rilevano ai fini della rendita. Confini magazzino: vano scale a comune, sub.500, sub.508.

Dalla visura catastale risulta quanto segue.

Magazzino: foglio 21, particella 345, subalterno 528, rendita Euro 61,36, categoria C/2, classe 7, consistenza 22 mq, via della Prunaia 209, piano T, superficie totale 26 mq.

2) Estremi dell'atto di Pignoramento.

² Per errore indicato 222 mq.

Nella certificazione notarile sostitutiva (notaio Giulia Messina Vitrano, Corleone 2 aprile 2024) allegata al fascicolo dell'esecuzione, non risulta il Verbale di Pignoramento Immobili, inserito nel fascicolo, avente ad oggetto gli immobili in relazione. Dalle visure effettuate dallo scrivente il 17/1/2025, risulta:

-Atto giudiziario data 30/6/2024 numero repertorio 6157, Verbale di Pignoramento immobili RG n.27838, RP n.20639 del 12/7/2024. A favore di Siena NPL 2018 SRL via Curtatone 3 -00185 Roma. Contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXX, sui seguenti immobili:

-**Firenze**, C.F. Foglio 160, Particella 109, subalterno 7, Cat. A1 abitazione signorile, consistenza 9,5 vani, quartiere San Marco, via Pier Antonio Micheli n10, piano 1;

-**Firenze**, C.F. Foglio 160, Particella 109, subalterno 6, E-Ente comune, quartiere San Marco, via Pier Antonio Micheli;

-**Campi Bisenzio (FI)**, C.F. Foglio 21, Particella 345, subalterno 528, C2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 22 mq, via della Prunaia 209, piano T.

3) Estremi Atto di Provenienza.

LOTTO 1

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10.

Al Sig. XXXXXXXX, la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile in questione è pervenuta per atto di compravendita del 17/7/1979 Numero repertorio 37801/10992 Notaio Berardi Alberto, trascritto il 24/7/1979 nn.16842/11369 da potere di ██████████ nato in data 01/12/1922 a Firenze, XXXXX nata il 12/2/1897 a Vicchio di Mugello.

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Al Sig. XXXXXX, la piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta come appresso.

- TRASCRIZIONE REGISTRO PARTICOLARE **3092** 01/02/2024 Registro generale n. 4144 ACCETTAZIONE EREDITA' DI XXXXX DA PARTE DI XXXXXXXX,
- TRASCRIZIONE REGISTRO PARTICOLARE **5644** DEL 12/03/2015 Registro generale n. 7770 RETTIFICA CHE RIGUARDA ALTRI IMMOBILI E NON QUELLI DI XXXXXXX,
- TRASCRIZIONE REGISTRO PARTICOLARE **3363** DEL 16/02/2015 Registro generale n. 4658 SENTENZA PER DIVISIONE Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 676 - del 26/01/2009 AD XXXXXXXXXXXX XXXX VIENE ASSEGNATO IL LOTTO C COMPRENDENTE: LOTTO C: MAGAZZINO E APPARTAMENTO POSTI IN COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI), VIA DELLA PRUNAIA N. 209, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE NEL FOGLIO DI MAPPA 21, PARTICELLA 345 SUBALTERNI 528 C/2 MQ 22 (MAGAZZINO),
- TRASCRIZIONE REGISTRO PARTICOLARE **9182** del 21/05/1997 Registro Generale n. 13843 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Repertorio 214/97 del 06/05/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO,
- TRASCRIZIONE REGISTRO PARTICOLARE **8705** DEL 17/03/2009 Registro generale n. 13540 SUCCESSIONE DI XXXXX XXXX DI ██████████ NATO 04/10/1915 A CAMPI BISENZIO DECEDUTO IL 26/02/1997. DENUNCIA DEL 04/02/1998 Numero di repertorio 13/3376/98 UFFICIO DEL REGISTRO. LA CONIUGE RINUNCIA ALL'EREDITA' CON ATTO NOTAIO POMA DEL 05/03/1997 REG. FI 1735 14/03/1997 E LA STESSA PERTANTO E' DEVOLUTA AI 4 FIGLI XXXXXXX XXXX, XXXX, XXXXXXXX E XXXXX.
- TRASCRIZIONE REGISTRO PARTICOLARE **4401** del 27/04/1955 Registro generale n. 5450. ATTO NOTAIO AMADESI LANFRANCO REGISTRATO AL N.34 DI

REPERTORIO DEL 02/04/1955 A FAVORE XXXXX XXXXI DI XXXX CONTRO XXXX XXXX E XXXX XXXX. BENI CAMPI BISENZIO LOC. MACCIONE TERRENO DI MQ 7060 CENSITI AL FOGLIO 21 PORZIONE B DELLA PART. 139 CON SUPERFICIE MQ 6670 E PORZIONE B DELLA PART. 144 MQ 390. FANNO PARTE DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA PIANA DI SESTO FIORENTINO DI CUI ALLA TR. 12/05/1947 VOL. 1426 N. 2245.

4) Descrizione dei beni.

LOTTO 1 – (Quota pari a ½)

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10

Proprietà: XXXX XXXXXXX (1/2) e XXXX XXXXXXX (1/2).

Il bene oggetto di stima è così descritto nell'atto di compravendita del 17 luglio 1979: quartiere ad uso civile abitazione sito in via Micheli 10, angolo via Cherubini al piano primo a sinistra per chi guarda la facciata dalla via Micheli, composto di vani 7 oltre accessori, nonché due locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato. E' compresa la comproprietà pari ad 1/6 (un sesto) dell'area coperta e scoperta, da adibirsi a posto macchina, alla quale si accede dal numero civico 2/r di via Cherubini; l'area è compresa fra il corpo del fabbricato posto sul retro e detta via Cherubini.

Con la compravendita citata venivano inoltre trasferiti i diritti di comproprietà pro quota condominiale sul quartiere sito al piano seminterrato ed adibito ad alloggio del portiere.

Nell'atto di compravendita risulta inoltre che “ *il quartiere compravenduto gode della servitù attiva di passo per l'accesso al locale caldaia attraverso la porzione di immobile velata in blu nella pianta planimetria allegata all'atto Vettori di cui in appresso*” (atto Vettori del 9/11/1970 nn.101259/1879 di Rep., registrato a Firenze il 26/11/1970 al n.12637 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 7/12/1970 al n.18782 R.P e che “*le soffitte non sono condominiali e pertanto di proprietà esclusiva della signora ██████████*”.

Risulta inoltre che “ *per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti intendono fare ogni più ampio ed espresso riferimento alle clausole e condizioni di cui all’atto rogato Vettori il 9/11/1970 nn.101259/1879 di Rep. e Fasc. registrato a Firenze il 26/11/1970 al n.12637 con particolare riguardo alla trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 7/12/1970 al n.18782 R.P.*”.

Il fabbricato all’interno del quale si trova l’alloggio oggetto di stima è stato costruito in epoca remota (prima del 1900) ed è composto da un piano seminterrato, 3 piani fuori terra e sottotetto. La struttura portante verticale è in muratura, la copertura è a tetto con manto in cotto. L’edificio è dotato di ascensore, vano scale principale e scala di servizio. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, in buono stato quelle su via Micheli e su via Cherubini mentre, le altre, necessitano di manutenzione. Alcune porzioni della facciata sono ornate da finto bugnato.

Superato il portone di ingresso su via Micheli, si entra nell’ingresso condominiale pavimentato con mattonelle di marmo e pareti intonacate e tinteggiate. Per salire la prima rampa di scale, con gradini in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno di pregevole fattura, occorre superare una cancellata in ferro verniciato. Ai lati di questa prima rampa si trovano due statue. Le rampe successive hanno gradini in pietra, ringhiera in ferro verniciato e corrimano in legno.

L’ingresso all’appartamento in esame è al primo piano, in posizione centrale del pianerottolo (sul lato lungo). Superato il portone in legno di ingresso all’alloggio si entra nell’ampio ingresso dell’appartamento, sulla sinistra c’è la cucina e il tinello. In questa stanza c’è l’ingresso all’appartamento dal vano scale di servizio, ove è ubicato anche l’impianto ascensore del palazzo. Dalla cucina, sulla destra, si entra nell’ampia sala da pranzo e, da questa, da un lato all’ingresso e, dall’altro, ad un locale soggiorno. L’appartamento comprende inoltre: un locale studio, due camere, due bagni, un disimpegno e due terrazze, una su via Micheli ed una che affaccia sul giardino tergale. I

pavimenti sono in parquet e marmo, gli infissi interni in legno verniciato, quelli esterni in legno e vetro, con scuretti e persiane alla fiorentina. Il bagno principale ha pavimento e rivestimento in marmo, lavabo, wc e bidet. L'altro bagno, di dimensioni inferiori, è dotato di wc, lavabo bidet e doccia. Pavimento e rivestimento sono in marmo. In merito all'impianto di riscaldamento, l'amministratore del condominio ha comunicato che: *“la situazione del riscaldamento è un po' anomala. L'impianto di riscaldamento è parzialmente condominiale, solo nell'anno in corso è stata eseguita la voltura ma fino ad adesso era gestito autonomamente dai condomini in quanto intestato ad uno di loro. L'impianto è comunque a metano. Al momento non abbiamo informazioni più dettagliate”*. In due stanze è presente l'impianto di raffrescamento con unità esterna sul terrazzo. La dotazione impiantistica comprende: impianto idrico, elettrico, gas, citofono e tv. In allegato le tabelle millesimali trasmesse dall'amministratore.

L'altezza dei vani è di circa 4,5 m, tranne che nei bagni dove è circa 3 m. La superficie calpestabile dell'alloggio è circa 250 mq, quella lorda circa 315 mq, quella della terrazza sul prospetto principale circa 11 mq e quella tergo circa 5 mq.

Si tratta di un appartamento signorile (categoria catastale A1), in buone condizioni.

La proprietà comprende anche n.2 cantine nel piano seminterrato del fabbricato, nella posizione indicata nella planimetria catastale, insieme all'alloggio. La prima, ha una superficie di circa 7 mq, la seconda circa 10 mq. L'antezza è circa 3 m in entrambi i locali. Le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano tracce di risalita di umidità e necessitano manutenzione.

Il bene oggetto di esecuzione comprende altresì, come accennato in precedenza, *“ la comproprietà pari ad 1/6 dell'area coperta e scoperta alla quale si accede da numero civico 2/r di via Cherubini, da adibirsi a posto auto... area compresa tra il fabbricato posto sul retro e detta via Cherubini”*.

Tale area corrisponde, catastalmente, nel foglio di mappa 160, a porzione della part.105 ed alla part. 107.

Dalle ricerche effettuate, la part. 107 risulta bene comune non censibile (non è stato reperito alcun elaborato planimetrico e non sono indicati i subalterni che ne usufruiscono) e la part. 105 di altra proprietà, non interessata dalla procedura.

La superficie scoperta (part. 107) è circa 104 mq, la superficie coperta (porzione della part.105) è circa 36 mq. L'ingresso a questa area, destinata a posti auto, ha unna serranda avvogliabile in metallo motorizzata; le pareti perimetrali (e il soffitto dove presente H=4,10 m) sono intonacate e tinteggiate e necessitano di manutenzione.

Nella parte terminale di questa area adibita a posti auto (dalla parte opposta all'ingresso su via Cherubini), c'è un fabbricato (di altra proprietà) con 3 aperture carrabili.

L'esecutato ha fornito una scrittura privata (non registrata) dalla quale risulta, tra l'altro, come sia regolamentato l'utilizzo dei posti macchina (allegato n.14).

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente a ISVEG, l'esecutato ha fatto richiesta di continuare ad abitare l'alloggio fino all'aggiudicazione del bene. Il Sig. XXXXX XXXXX e la Sig.ra XXXXXX XXXXX non hanno firmato il verbale del sopralluogo.

Per l'alloggio non è stata reperito il certificato di abitabilità. Il fabbricato, secondo il Regolamento Urbanistico vigente (e Piano Operativo), ricade nell'ambito del nucleo storico Zona "A" (sottozona "A1" per il Piano Operativo), presente il vincolo sismico, archeologico, paesaggistico e di elettrodotto interrato.

Confini: vano scale a comune, via Micheli, Via Cherubini.

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Proprietà: XXXX XXXXXX.

Si tratta di un locale ad uso magazzino posto al piano terra del fabbricato situato a Campi Bisenzio (FI), via della Prunaia n.209. Il fabbricato all'interno del quale si trova il locale oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni '50, composto da piano terra e primo. La struttura portante è in c.a., il tetto è a padiglione con manto di copertura in cotto. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Superato il portone condominiale in legno e vetro, si arriva al vano scale comune e, sulla sinistra, si trova la porta in metallo che da accesso al magazzino oggetto di stima. Le pareti del vano scala presentano in più punti tracce di risalita di umidità dal terreno e necessitano di manutenzione. Il pavimento del locale è a due livelli: uno più basso, alla stessa quota di quello del vano scale, e poi rialzato di circa 25, per la restante superficie. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il vano ha una sola finestra con infisso in legno e vetro protetto da inferriata. La dotazione impiantistica comprende solo l'impianto elettrico. Rilevate tracce di risalita di umidità sulle pareti. L'altezza del vano è circa 3,20 m. tranne che nella porzione in corrispondenza dell'ingresso dove risulta circa 3,47 m.

La superficie calpestabile è circa 21 mq, la superficie lorda circa 25 mq.

Confini: subalterno 500, vano scale a comune, viabilità condominiale interna (sub.514).

Il fabbricato, secondo il Piano Operativo, ricade nel territorio rurale, in insediamenti ed aree speciali nel territorio rurale "DE" art.91 N.T.A; vincolo sismico, vincolo paesaggistico.

5) Stato del possesso dell'immobile.

LOTTO 1

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10.

Al momento del sopralluogo al bene pignorato, effettuato dal sottoscritto (congiuntamente all'incaricato da ISVEG) il giorno 30 ottobre 2024, all'interno dell'alloggio erano presenti i proprietari (Sig. XXXX XXXX -esecutato- e Sig.ra XXX XXXX). Il Sig.XXX, in

occasione del sopralluogo, ha fatto richiesta di continuare ad abitare l'alloggio sino alla aggiudicazione di quest'ultimo.

Il bene in esame è inserito nel fondo patrimoniale del 9 giugno 2000, costituito dai coniugi XXXXX XXXX e XXXX XXXX, registrato a Firenze il 22 giugno 2000 n.4357 serie 1A.

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Al momento del sopralluogo al bene pignorato, effettuato dal sottoscritto (congiuntamente all'incaricato da ISVEG) il giorno 31 ottobre 2024, all'interno del magazzino era presente il Sig. ██████████ che ha dichiarato di utilizzare il locale sulla base di contratto di comodato, chiedendo di continuare ad abitare l'alloggio sino alla aggiudicazione di quest'ultimo. Il contratto di comodato fornito, datato 30/11/2023, non risulta registrato. L'Agenzia delle Entrate ha trasmesso il contratto di locazione n.6629 del 2020 col quale, il Sig. XXX XXX (proprietario e locatore) affittava ad XXX XXX SRL (conduttrice) il bene in questione. Il contratto risale al 1 febbraio 2020 ed ha la durata di 6 anni. Con mail in data 8/1/2025 il Sig. XXXX ha comunicato di aver "chiuso consensualmente tutti i contratti in essere". L'Agenzia delle Entrate non ha però fornito riscontri al riguardo. L'esistenza del contratto di locazione è stata segnalata per PEC, in data 3/1/2025, al legale del creditore precedente.

Ai fini della stima il magazzino si considera occupato.

6) Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono emerse formalità che resteranno a carico dell'acquirente. Vedi anche punto 8.

7) Formalità da cancellare.

Dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 2 aprile 2024, risultano le seguenti formalità:

-Trascrizione nn.61350/36632 del 23/11/2006 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da divisione giudiziale del 10/6/2006 numero di repertorio 22251/2006 emesso da Tribunale

di Firenze sede Firenze, a favore di XXXX XXXX nato il XXX a XXXX (FI), contro XXX XXX nata il 15/10/1945 a Campi Bisenzio (FI), XXXXXXXX XXX nato il 22/4/1943 a Campi Bisenzio (FI), XXXX XXXX nato il 1/1/1954 a Campi Bisenzio (FI) . **Grava su Campi Bisenzio Foglio 21, particella 345, sub.509.**

-Iscrizione nn.18619/3277 del 20/05/2016 Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna del 16/12//2015 Numero di repertorio 4498/2015 emesso da TRIBUNALE DI FIRENZE sede Firenze a favore di XXXX XXX, contro XXX XXXX capitale €8.335,00 Totale €15.000,00. **Grava su Campi Bisenzio Foglio 21 Particella 345 Sub.528;**

-Iscrizione nn.18620/3278 del 20/05/2016 Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna del 8/4/2015 Numero di repertorio 908/2015 emesso da Corte d'Appello di Firenze sede Firenze a favore di XXXXX XXXX, XXXX XXXX, contro XXX XXXX capitale €4.500,00 Totale €10.000,00. **Grava su Campi Bisenzio Foglio 21 Particella 345 Sub.528;**

-Trascrizione Registro Particolare 13539 del 28/6/2000 Registro Generale 22392. Pubblico Ufficiale Romoli Roberto Repertorio 20307 del 9/6/2000. Atto tra vivi – costituzione Fondo Patrimoniale Immobili siti in Firenze.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata il 17/1/2025 risulta altresì:

-Atto giudiziario data 30/6/2024 numero repertorio 6157, Verbale di Pignoramento immobili RG n.27838, RP n.20639 del 12/7/2024. A favore di Siena NPL 2018 SRL via Curtatone 3 -00185 Roma. ControXXXXX XXXX nato a XXXX XXXXX in data 8/4/1947, sui seguenti immobili:

-Firenze, C.F. Foglio 160, Particella 109, subalterno 7, Cat. A1 abitazione signorile, consistenza 9,5 vani, quartiere San Marco, via Pier Antonio Micheli n10, piano 1;

-Firenze, C.F. Foglio 160, Particella 109, subalterno 6, E-Ente comune, quartiere San Marco, via Pier Antonio Micheli;

-Campi Bisenzio (FI), C.F. Foglio 21, Particella 345, subalterno 528, C2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 22 mq, via della Prunaia 209, piano T.

8) Importo spese fisse di gestione o manutenzione, procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

LOTTO 1

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10.

Sulla base di quanto comunicato, in data 6 dicembre 2024, dall'amministratore del condominio, risulta che:

- L'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione dei beni dell'esecutato ammonta ad €3.123,69 (spese che non comprendono il riscaldamento),
- Non sono state deliberate spese straordinarie particolari,
- Non ci sono pratiche legali in corso,
- Risultano scadute rate condominiali a carico dell'esecutato per €2.553,72 saldo esercizio al 31/3/2024,
- Non risultano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sui beni del Sig. XXXX.

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Sulla base di quanto comunicato, in data 22 novembre 2024, dall'amministratore del condominio, risulta che:

- l'importo delle spese fisse di gestione da bilanci approvati e di circa 70 €. annui,
- al momento non ci sono spese straordinarie deliberate,
- non ci sono debiti pregressi,
- non ci sono procedimenti giudiziari da parte del condominio relativi al bene in questione,
- nessun vincolo.

9) Situazione urbanistica e amministrativa.

LOTTO 1

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10.

Il fabbricato in questione è stato realizzato in epoca remota, ante 1 settembre 1967.

In data 3/12/1985 è stata presentata richiesta di Condonò Edilizio L.47/85 per opere di manutenzione straordinaria. In data 26/6/2016 n.1780/2016 il Comune di Firenze ha comunicato la formazione del silenzio assenso sulla richiesta. La planimetria (catastale) allegata alla richiesta di sanatoria riporta la situazione dell'alloggio riscontrata col sopralluogo.

Per l'alloggio oggetto della presente stima non è stato possibile il certificato di abitabilità.

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Il fabbricato all'interno del quale si trova il magazzino oggetto della presente stima, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967, in forza della Licenza Edilizia del 13 maggio 1960 n.2348. In data 1 ottobre 1986 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.1522.

Variante alla Concessione Edilizia n.1522 con C.E. a sanatoria n.1743 del 28 maggio 1996.

Per alcune difformità rispetto alle citate Licenze in data 21 giugno 1993 è stata rilasciata (ai sensi della L.47/85) Concessione Edilizia in sanatoria n.964 (domanda prot. n.397/85).

Per la realizzazione di una apertura di collegamento (senza fusione) tra il magazzino oggetto della presente perizia (sub. 528) e i locali adiacenti (sub.508) è stata presentata la pratica edilizia (edilizia libera) prot.23591 in data 11 aprile 2012.

L'apertura prevista nel progetto, al momento del sopralluogo, non è stata rilevata.

Per regolarizzare tale difformità occorrerà presentare una C.I.L.A tardiva il cui costo, escluso la sanzione, pari a 1.000,00 Euro, dovrebbe aggirarsi intorno ai 3.000,00 Euro e quindi, complessivamente pari ad €.4.000,00.

Per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non è stato possibile reperire la certificazione di abitabilità/agibilità.

10) Stima (Valore di Mercato).

Il criterio di stima adottato è quello usualmente indicato come "sintetico comparativo" che consente di determinare il valore del bene per confronto con altri simili.

LOTTO 1

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) fornisce i valori per abitazioni di tipo "civile" in condizioni "normali", ma non quelli per alloggi di tipo "signorile", in buono stato come quello oggetto di stima. Non può quindi essere presa in considerazione. Dagli annunci immobiliari che più si avvicinano a quello da stimare, in zona centrale di Firenze, si ricavano valori compresi tra i 7.000,00 e i 20.000,00 €/mq. Considerando il valore medio, si ottiene la cifra di €13.500,00 al metro quadrato. Tenuto conto che, la maggior parte degli annunci si riferisce a beni appena ristrutturati (o in fase di ristrutturazione) e di superficie inferiore alla metà di quello da stimare, pare verosimile accettare, rispetto al valore medio, una riduzione intorno al 30% e quindi, in cifra tonda, il valore dell'alloggio in questione si assume pari a 9.500,00 €/mq (compreso cantine e parti condominiali, tra cui l'area coperta e scoperta adibita a parcheggio, e l'alloggio del portiere ubicato al piano seminterrato).

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Valutazione dell'alloggio (con parti condominiali), a mq. di superficie commerciale, assunta pari a 315 mq.

€/mq. 9.500,00 x 315 mq. € 2.992.500,00

La quota di un mezzo risulta pari a:

€2.992.500,00/2= €1.496.250,00

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Da informazioni reperite consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e sulla base di quella ricavata dall'atto di compravendita di un bene analogo (il magazzino di fronte sullo stesso pianerottolo -Foglio 21, part.345 sub.526 cat.C2 - trascrizione del 29/5/2024, RG 21064, RP 15677), si è potuto appurare quali sono i prezzi di vendita a metro quadro di beni simili, in condizioni di manutenzione analoghe a quelle di quello oggetto di stima.

Le vendite a metro quadro di superficie lorda, per magazzini di piccola superficie, in fabbricati come quello in esame, oscillano intorno ad €.1.000,00.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Valutazione del magazzino a mq. di superficie commerciale, pari a 25 mq.

€/mq. 1.000,00 x 25 mq.	€.	25.000,00
-Riduzione per contratto di locazione scadenza 31/1/2026: -20%	€.	-5.000, 00
-Deprezzamento per regolarizzazione difformità:	€.	<u>-4.000,00</u>
	Restano	€. 16.000,00

11) Prezzo a base d'asta**LOTTO 1**a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta e dell'assenza di garanzia per vizi del bene, venduto ex art. 2922 c.c., si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 10% circa, ovvero:

$$€.2.992.500,00 -10\% = €.2.992.500,00 - 299.250,00 = €.2.693.250,00$$

in c.t. **€. 2.700.000,00** (duemilionesettecentomila/00 Euro).

Per le spese condominiali insolute si rimanda al punto 8 della relazione.

LOTTO 2b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta e dell'assenza di garanzia per vizi del bene, venduto ex art. 2922 c.c., si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 10%, ovvero:

$$\text{€}16.000,00 - 10\% = \text{€}16.000,00 - 1.600,00 = \text{€}14.400,00$$

in c.t. **€. 14.000,00** (quattordicimila/00 Euro).

12) Eventuali ragioni che renderebbero il bene scarsamente appetibile sul mercato

A parere dello scrivente non sussistono ragioni tali da rendere i beni commercialmente poco appetibili.

9 bis) Regime impositivo per la vendita.

A parere dello scrivente si tratta di vendite forzose soggette ad imposta di registro.

13) Riepilogo.

Si tratta di due lotti:

LOTTO 1

a) Beni posti in Firenze, Via Pier Antonio Micheli,10;

LOTTO 2

b) Magazzino posto in Campi Bisenzio (FI), Via della Prunaia 209.

Firenze, 23 gennaio 2025



















L'Esperto incaricato:

Dott. Ing. Carlo Lardani

(segue allegati)

Elenco Allegati

- ALLEGATO n.1 FIRENZE estratto di mappa alloggio
- ALLEGATO n.2 FIRENZE indicazione in mappa della posizione del posto auto
- ALLEGATO n.3 FIRENZE planimetria catastale alloggio e cantine
- ALLEGATO n.4 FIRENZE visura catastale storica alloggio e cantine
- ALLEGATO n.5 FIRENZE planimetria catastale alloggio portiere
- ALLEGATO n.6 FIRENZE visura catastale storica alloggio portiere
- ALLEGATO n.7 FIRENZE att. [REDACTED]_17.07.1979_37801
- ALLEGATO n.8 FIRENZE atto acquisto [REDACTED] 9-11-1970
- ALLEGATO n.9 FIRENZE Rilievo fotografico
- ALLEGATO n.10 FIRENZE Tabelle millesimali agg. 31-08-2023 via micheli 10
- ALLEGATO n.11 FIRENZE Comunicazione Amministratore 6-12-24
- ALLEGATO n.12 FIRENZE DA AMMINISTRATORE 6-12-24
- ALLEGATO n.13 FIRENZE prop. part. 105- part.107 bene comune non censibile
- ALLEGATO n.14 FIRENZE Scrittura privata condominio e posti auto
- ALLEGATO n.15 FIRENZE Verbale sopralluogo
- ALLEGATO n.16 CAMPI BISENZIO Rilievo fotografico
- ALLEGATO n.17 CAMPI BISENZIO Visura catastale storica
- ALLEGATO n.18 CAMPI BISENZIO planimetria catastale
- ALLEGATO n.19 CAMPI BISENZIO sub. 528 Elaborato planimetrico
- ALLEGATO n.20 CAMPI BISENZIO contratto di locazione
- ALLEGATO n.21 CAMPI BISENZIO mail ad esecutato con richiesta di chiarimenti su contratto di locazione
- ALLEGATO n.22 CAMPI BISENZIO Contratto di Comodato Timbrato_30.11.2023-NON REGISTRATO-
- ALLEGATO n.23 Agenzia Entrate su [REDACTED]
- ALLEGATO n.24 CAMPI BISENZIO verbale sopralluogo
- ALLEGATO n.25 CAMPI BISENZIO Estratto di mappa
- ALLEGATO n.26 FIRENZE Fondo patrimoniale
- ALLEGATO n.27 Ispezione ipotecaria [REDACTED] 080447 SINT FI GENN 2025
- ALLEGATO n.28 Ispezione Ipotecaria FI TR 20639 24 [REDACTED]
- ALLEGATO n.29 CAMPI BISENZIO PEC da amministratore
- ALLEGATO n.30 CAMPI BISENZIO Regolamento di condominio

-  ALLEGATO n.31 CAMPI BISENZIO Tabelle millesimali
-  ALLEGATO n.32 CAMPI BISENZIO PEC Avv. Nannotti del 3-1-25
-  ALLEGATO n.33 CAMPI BISENZIO Ricevuta consegna PEC Avv. Nannotti del 3-1-25
-  ALLEGATO n.34 FIRENZE Richiesta di condono edilizio L.47-85
-  ALLEGATO n.35 FIRENZE Presa d'atto formazione silenzio assenso
-  ALLEGATO n.36 CAMPI BISENZIO Pratiche edilizie
-  ALLEGATO n.37 FIRENZE Foglio 160 part. 105
-  ALLEGATO n.38 ██████████ 4101915 REP UFF
-  ALLEGATO n.39 ██████████ CATASTO VISURE FATTE
-  ALLEGATO n.40 ██████████ BENI CAMPI FG 21 PART 345 SUB 528
-  ALLEGATO n.41 ██████████ BENI FIRENZE
-  ALLEGATO n.42 ██████████ TUTTE LE NOTE LETTE
-  ALLEGATO n.43 ██████████ 4101915 REP UFF
-  ALLEGATO n.44 CAMPI BISENZIO -OMI
-  ALLEGATO n.45 FIRENZE - OMI
-  ALLEGATO n.46 FIRENZE Annunci immobiliari
-  ALLEGATO n.47 da AG. Entrate su ██████████ 23-1-25
-  ALLEGATO n.48 Ricevute raccomandate x sopralluoghi