

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

PERIZIA epurata

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Oggetto: Esecuzione Immobiliare Proc. n. 348/20120 R.G. promossa da “OMISSIS s.r.l.” contro la società “OMISSIS s.r.l.”.

In data 31 agosto 2021, l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Laura d'Amelio nominava (PEC dell'01/09/2021) il sottoscritto Dott. Architetto GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze n°6226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze n.8228, con studio professionale in Firenze in via Romana 101, esperto per la valutazione e descrizione degli immobile siti nel Comune di Fiesole (Fi), in via Frà Giovanni da Fiesole n.27-29-31 distinti al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al foglio di mappa 23: particella 1250, sub 500, Cat. C6; particella 1250, sub 502, Cat. C6; particella 242, sub 503 graffate Part.893 Sub 500, Cat. A7, consistenza 9,5 vani OMISSIS. (Allegato A – Nomina).

LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg.	part.	sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
LOTTO 1 OMISSIS s.r.l.	Fiesole Unità immobiliare Via Fra' Giovanni da Fiesole 31	23	242	503	T-1	A/7	8	9,5	Tot.le:190mq Tot.le escluse aree scoperte:190mq	€ 1.766,28
	Fiesole Unità autorimessa Via Fra' Giovanni da Fiesole 31	23	1250	500	S1	C/6	8	28mq	Tot.le 31mq	€167,75

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg.	part.	sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
Bene Comune Non Censibile	Fiesole Unità autorimessa Via Fra' Giovanni da Fiesole snc	23	242	505	S1-T					
Bene Comune Non Censibile	Fiesole Unità autorimessa Via Fra' Giovanni da Fiesole 31	23	242 1167 1249 1250	506 501	S1					

RELAZIONE TECNICA

L'ill.mo sig. Giudice conferiva incarico allo scrivente ponendo le seguenti richieste:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



- custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata; d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
 - 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
 - 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto 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 al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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 è 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 – del 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 precedente, 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 di bene, 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 etc.
 - 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; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. 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



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

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

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

Risposte alle richieste

Punto 1), 2), 3), 4), 5).

Il C.T.U., presa visione della documentazione deposita presso la cancelleria della Terza Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, e depositato su P.C.T., "l'Accettazione dell'Incarico" in data **2 settembre 2012**, ha verificato che ci fossero le condizioni per rispondere ai quesiti in ordine all'incarico e quindi si è proceduto con l'invio della Comunicazione alle Parti della Nomina come C.T.U. e Assunzione dell'incarico, a mezzo Raccomandata A/R del **03 settembre 2021** (Racc. A/R n. 20049956296-8) indirizzata alla *Omissis* s.r.l. ricevuta il 08 settembre 2021; A/R del 03 settembre 2021 (Racc. A/R n. 20049956297-9) indirizzata all'Avvocato *Omissis*, ricevuta il 08 settembre 2021; stabilendo come data di inizio delle Operazioni Peritali il **08 settembre 2021**. (Allegato B)

In data 22 novembre 2021 è stata comunicata alle parti (Avvocato *Omissis* - Racc. A/R n. 05266292723-7 ricevuta il 23/11/2021; *Omissis* s.r.l. - Racc. A/R n. 05266292723-8 ricevuta il 23/11/2021) la data del sopralluogo allegando il "Foglio Notizie per la Parte Esecutata", fissando per il 29 novembre 2021 alle ore 11.00, il sopralluogo degli immobili siti nel Comune di Fiesole (Fi), in via Fra Giovanni da Fiesole n.27-29-31 distinti al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al foglio di mappa 23: particella 1250, sub 500, Cat. C6; particella 1250, sub 502, Cat. C6; particella 242, sub 503 graffate Part.893 Sub 500, Cat. A7, consistenza 9,5 vani, OMISSIS (Allegato C - Comunicazioni alle parti)

Il giorno 29/11/2021 alle ore 11:30 il CTU unitamente al Custode Giudiziario (I.S.V.E.G), e alla presenza continua degli intervenuti, si è presa visione del luogo eseguendo il rilievo fotografico e le misurazioni come riportato nel Verbale di Sopralluogo (Allegato E).

Dopo il sopralluogo si è atteso 60 giorni prima di proseguire le operazioni peritali, così come da disposizioni dell'Ill.mo G.E..

Non avendo terminato il rilievo, in data 07/02/2022, dopo aver concordato l'accesso con il Direttore dei Lavori arch. *Omissis*, mi sono recato sul posto per proseguire le misurazioni. Le operazioni peritali non si sono potute svolgere perché nel frattempo la società *OMISSIS* s.r.l. aveva sostituite le chiavi dei portoni di accesso.

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Pertanto, con PEC del 10/02/2022 si è comunicato, alla *Omissis* s.r.l., alla *OMISSIS* s.r.l., al Direttore dei Lavori arch. *Omissis*, che in data 21/02/2022 alle ore 9.00 mi sarei recato unitamente al Custode Giudiziario ISVEG nuovamente presso l'immobile al fine di eseguire il sopralluogo e le operazioni peritali. (Allegato C)

In data 21/02/2022, unitamente al Custode Giudiziario e alla presenza della *OMISSIS* s.r.l. (ditta appaltatrice) e al D.L. *Omissis*, si sono svolte le Operazioni Peritali.

In data 22 settembre 2021 è stata depositata, a mezzo P.E.C., la “Richiesta di Accesso agli Atti” per consultazione e/o copia di Documentazione Tecnica presso l'Ufficio Visure Edilizia e Urbanistica del Comune di Fiesole (FI). (Allegato D).

Il Comune di Fiesole, in data 30 settembre 2021, ha inviato per PEC parte delle Pratiche Edilizie richieste. In particolare: Domanda di Concessione in Sanatoria Prot. n. 5181 del 20/02/1987; Concessione in Sanatoria n.10/2008 (Pratica Condono n.2031) del 08/02/2008; Pratica Edilizia n.205/2011 del 03/06/2011 prot.11781.

In data 10 novembre 2022 è stato depositato a mezzo PEC, un'altra Istanza di “Accesso agli Atti” a seguito della quale è stato confermato al CTU l'appuntamento per la visura ed estrazione della copia per 17/12/2021. Il CTU, recandosi personalmente presso gli Uffici Comunali ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione della perizia relativamente ai quesiti di pertinenza, ed in particolare: Licenza Edilizia n.078/1959; Licenza Edilizia n.177/1976; Pratica NOA n.274/2010; S.C.I.A. n.85/2012; S.C.I.A. n.015/2013; Pratica Edilizia n.116/2013; S.C.I.A. n.019/2016; S.C.I.A. n. 119/2018; S.C.I.A. n. 013/2019; Pratica Edilizia n. 16/2019; Pratica Edilizia n.62/2019 (Allegato D).

In data 04/03/2022, è stata depositata Istanza di Proroga di 60 giorni per il deposito della Relazione Peritale, concessa dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Francesca Romana Bisegna in data 08/03/2022 (Allegato F).

Indice Allegati sezione Generale:

- A.** Nomina del C.T.U.
- B.** Comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto e data Inizio Operazioni Peritali
- C.** Comunicazione della data del Sopralluogo con “Foglio per la parte eseguita” e PEC del 10/02/2022 inviata per sopralluogo del 21/02/2022
- D.** Richieste di Accesso ai Documenti Amministrativi del Comune di Fiesole.
- E.** Verbale di Sopralluogo Comune di Fiesole del 29 Novembre 2021
- F.** Istanza di Proroga e Autorizzazione dell'Ill.mo G.E. dott.ssa Francesca Romana Bisegna.

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n° . 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



Risposte ai quesiti

Lotto 1
Appartamento denominato Loft sito nel Comune di Fiesole (FI),
in via Frà Giovanni da Fiesole, 31 con posto auto

Quesito 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 al 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;

Il compendio oggetto del pignoramento è una porzione di un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Fiesole (FI) in via Fra' Giovanni da Fiesole al n.31, costituito da tre piani fuori terra, e da un posto auto situato al piano seminterrato, oltre resede di pertinenza, il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune (Allegato 1.1):

- Foglio 23 Particella 242 sub.503 e particella 893 sub 500 (graffata), Via Fra' Giovanni da Fiesole n.31, piano T-1, Categoria A/7, classe 8, consistenza 9,5 vani. Superficie Catastale Totale 190mq, Totale escluse aree scoperte 190 mq, R.C. Euro 1.766,28;
- Foglio 23 Particella 1250 sub.500, Via Fra' Giovanni da Fiesole n.31, piano S1, Categoria c/6, Classe 8, Consistenza 28mq, Superficie Catastale 31mq, Rendita € 167,75.

Confini (Allegato 1-3)

- L'appartamento come sopra individuato nel Comune di Fiesole (nel foglio di mappa 23, part. 242, sub.503 e part. 893 sub 500 (graffate)) è confinante:



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

- al piano terra con: parti comune, part. 242 sub 504 stessa proprietà, part. 242 sub 502, part. 240, via Fra Giovanni da Fiesole, mentre il resede di pertinenza è confinante con particella 240 e particella 893 sub 501 stessa proprietà salvo se altri;
 - al primo piano con part. 242 sub 504 salvo se altri.
- L'autorimessa come sopra individuata (Foglio 23 Particella 1250 sub.500) è confinante con parti condominiali su più lati.

Dati catastali (Allegato 1-2)

I beni risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati di Fiesole:

- *Appartamento*. Foglio di Mappa 23, Particella 242 sub.503 e particella 893 sub 500 (graffata), Via Fra' Giovanni da Fiesole n.31, piano T-1, Categoria A/7, classe 8, consistenza 9,5 vani. Superficie Catastale Totale 190mq, Totale escluse aree scoperte 190 mq, R.C. Euro 1.766,28;
- *Autorimessa*. Foglio 23 Particella 1250 sub.500, Via Fra' Giovanni da Fiesole n.31, piano S1, Categoria c/6, Classe 8, Consistenza 28mq, Superficie Catastale 31mq, Rendita € 167,75;

I Beni risultano in piena ed esclusiva proprietà della *Omissis* s.r.l. con sede in Poggibonsi P. Iva n. *Omissis* per 1/1

La situazione catastale relativa alle volture risulta corretta in quanto sono stati regolarmente eseguiti ed aggiornati tutti i passaggi di proprietà fino al 02/09/2021 (Allegato 1-2) (Allegato 1-4).

Per quanto riguarda i fabbricati, le Planimetrie Catastali, risultano corrispondenti con lo stato di fatto, mentre, si segnala che i confini con la proprietà della “*Omissis*” (ident. Catastale F.23 p.lla 240 e sub. 503) in data 29/10/2019 sono stati oggetto di “riconfinazione” in contraddittorio tra la “*Omissis*” e la “*Omissis*”, con successiva installazione in sito di “paletti in legno con nastro rosso e bianco”, e sottoscrizione (con riserva da parte della *Omissis* s.r.l.) di verbale del 22/07/2020 (Allegato 1-7). Per le operazioni di “riconfinazione” le proprietà si sono avvalse del geom. *Omissis* (per la società *Omissis* s.p.a. Immobiliare proprietaria della *Omissis*) e del geom. *Omissis* (per la società “*Omissis* s.r.l.”).

Ad oggi i confini riportati nelle planimetrie catastali del 29/12/2016 non risultano stati ancora aggiornati. (Allegato 1-3) (Allegato 1-7) Si rimanda al quesito 9

Corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento.

Dalle Visure Catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il 02/09/2021 i dati relativi all'identificazione del bene (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento. (Allegato 1-2) (Allegato 1-1)

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



Quesito 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

L'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze il 17/11/2020 Rep. n.6144, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 07/12/2020 al numero di Reg. Part. n° 30748 e Reg. Gen. n° 44679 a favore *OMISSIS* s.r.l. con sede in Milano, codice fiscale *Omissis*, e si riferisce alle unità immobiliari, di seguito elencate, oltre gli immobili, Beni Comuni non Censibili, di proprietà per intero (1/1) della Omissis s.r.l. con sede in Poggibonsi P. Iva n. Omissis (Allegato 1.1) (Allegato 1-2) (Allegato 1-4) (Allegato 1-5), che di seguito si riportano in dettagliato prospetto evidenziano gli immobili pignorati oggetto del presente
Lotto 1:

In azzurro Lotto 1 con dettaglio particelle Ipotecate,

LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg.	part.	sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
LOTTO 1 OMISSIS s.r.l.	Fiesole Unità immobiliare Via Fra' Giovanni da Fiesole 31	23	242	503	T-1	A/7	8	9,5	Tot.le:190mq Tot.le escluse aree scoperte:190mq	€ 1.766,28
	Fiesole Unità autorimessa Via Fra' Giovanni da Fiesole 31	23	1250	500	S1	C/6	8	28mq	Tot.le 31mq	€167,75
LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg.	part.	sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
Bene Comune Non Censibile	Fiesole Unità autorimessa Via Fra' Giovanni da Fiesole snc	23	242	505	S1-T					



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Bene Comune Non Censibile	Fiesole Unità autorimessa Via Fra' Giovanni da Fiesole 31	23	242 1167 1249 1250	506 501	S1					
------------------------------	---	----	-----------------------------	--------------------	----	--	--	--	--	--

Si precisa che i dati catastali attuali dei beni pignorati derivano dalla soppressione delle seguenti particelle:

- Foglio 23 Particella 242
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 1
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 2
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 3
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 300
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 301
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 302
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 303
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 4
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 500
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 501
- Foglio 23 Particella 242 Subalterno 502
- Foglio 23 Particella 1250
- Foglio 23 Particella 1167
- Foglio 23 Particella 1249
- Foglio 23 Particella 893

Quesito 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Alla *Omissis* s.r.l., la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili di Fiesole catastalmente identificati¹ al Foglio 23, Part. 242 Sub.302, Part. 242 Sub.2, Part. 242 Sub 501, Part.242 Sub. 500, Part. 893 è pervenuta per atto di compravendita del 29/07/2008 Repertorio n. 6162/1534 del Notaio *Omissis* di Firenze, Trascritto il 06/08/2008 Registro Generale n.33510 e Registro Particolare n.21885 da potere di *Omissis* nato a Siena il *Omissis* C.F. *OMISSIS* (Allegato 1-4) (Allegato 1-5):

¹ Gli attuali dati catastali dei beni pignorati derivano dalla soppressione delle seguenti particelle:

- Foglio 23 P.IIa 242; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 1; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 2; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 3; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 300; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 301; Foglio 23 P.IIa 242 Sub. 302; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 303; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 4; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 500; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 50; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 502; Foglio 23 P.IIa 1250; Foglio 23 P.IIa 1167; Foglio 23 P.IIa 1249; Foglio 23 P.IIa 893



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

[..] A) *Fabbricato principale da cielo a terra, elevato su tre piani, al quale si accede dal civico 29 della predetta via, costituito da:*

- 1) *Porzione immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra (unica al piano), composta da quattro vani utili oltre cucina, servizio ed accessori (costituiti da ingresso, corridoio disimpegno e ripostiglio in sottoscala);*
- 2) *Porzione immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo (unica al piano), composta da sei vani utili (o quanti ne siano), servizio ed accessori (costituiti da ingresso-disimpegno)*
- 3) *Porzione immobiliare ad uso studio artistico professionale posta al piano secondo (unica al piano), munita di due ingressi indipendenti posti sulla sinistra e sulla destra per chi provenga dalle scale di accesso, composta da tre vani utili (o quanti ne siano), servizi con relativo disimpegno ed accessori (costituiti da ripostiglio).*

B) *Fabbricato accessorio elevato su due piani fuori terra, ad uso studio artistico professionale, al quale si accede dal civico n.31 della via Beato Angelico, composto al piano terra da piccolo vano d'ingresso e scale di accesso al piano superiore ed al piano primo da due ampi vani d'ingresso e scale di accesso al piano superiore ed al piano primo da due ampi vani o quanti siano) oltre servizi ed accessori (costituiti da piccola porzione di resede tergale, in proprietà esclusiva, alla quale si accede a mezzo scala interna (anch'essa in proprietà esclusiva) e vano ad uso soppalco al quale si accede, del pari, a mezzo scala interna in proprietà esclusiva.*

Correda quanto sopra descritto terreno pertinenziale sistemato a "terrazzamenti", della superficie catastale di metri quadrati 620 (seicentoventi) circa.[..]²

Alla *Omissis* s.r.l., la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di Fiesole catastalmente identificato al Foglio 23, part. 1167, è pervenuto per atto di compravendita del 16/01/2013 Repertorio n. 8275/3128 del Notaio *Omissis* di Firenze, trascritto il 14/02/2013 Registro Generale n.4950 e Registro Particolare n.3755 da potere di *OMISSIS* s.r.l. con sede in Firenze CF *Omissis*.

Provenienza:

A *OMISSIS* s.r.l., la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di Fiesole identificato catastalmente al Foglio n.23 Part. 242 sub 502 è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2009 Repertorio n.30586/8129 Notaio *Omissis* di Signa (Fi) trascritto il 13/03/2009 Registro Generale n.12810 e Registro Particolare n.8215 da potere di *Omissis* nato a Siena il *Omissis* C.F. *OMISSIS* (Allegato 1-4)

² atto notarile pubblico del 29/07/2008 Rep. n.6162 Fascicolo n.1534 (Allegato5)



Quesito 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 G.E. per quanto riguarda la verifica dell'esistenza dei diritti d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;

L'immobile, destinato a civile abitazione, e oggetto della perizia, è situato nel Comune di Fiesole, in Via Fra Giovanni da Fiesole al n.c. 31.

L'abitazione denominata "Loft" (Lotto 1) (Allegato 1-8), di superficie interne lorda di 140,66mq, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo piano), e comprende il resede di pertinenza, di circa 190mq, racchiuso tra la scarpata e il fabbricato. Il resede attualmente è oggetto di trasformazione edilizia con S.C.I.A. N. 013/19 in Variante alla S.C.I.A. N. 0119/18 del 15/11/2018, presentata il 20/03/2019, e i lavori non risultano ancora stati completati.

La struttura dell'immobile è in muratura, solai in latero-cemento, e copertura a falde con manto tradizionale alla toscana e struttura a capriate di legno.

Da via Fra Giovanni da Fiesole si accede all'abitazione attraversando la parte di garage a comune e percorrendo le scale elicoidali in comune con l'altra abitazione denominata "Villa"(Lotto 2).

I due piani sono collegati da rampe di scale interne realizzate in acciaio e legno.

In particolare:

- il piano terra è costituito da: un ingresso/disimpegno di circa 5,80mq e altezza di 2,20 ml; un soggiorno a doppio volume con sottotetto a travi in legno e tegole a vista, di circa 48,81mq e altezze variabili tra i 2,40 e 5,45 (all'imposta del sottotetto), aerato e illuminato da una grande finestra (3,04ml x 2,7ml) che collega l'abitazione al resede di pertinenza e da una finestra (1,80ml x 2,01ml) che affaccia su via Fra Giovanni da Fiesole, per una superficie complessiva aero/illuminante pari a 11,82mq; un angolo cottura di superficie 9,03mq; un locale non abitabile di 10,25mq e altezza di circa 2,40ml, con annesso un bagno (S=2,69mq e altezza 2,40ml), areato da porta finestra (120ml x 200ml) di collegamento con il resede di pertinenza; un ripostiglio/lavanderia di S=4,37mq e altezza 2,70ml; una camera di superficie di 14,39mq e altezza 2,70ml, con annesso un bagno (superficie di 4,53mq e altezza di circa 2,42ml non areato e illuminato naturalmente), areata e illuminata naturalmente da una finestra e da una porta finestra (con solo diritto di affaccio su area di altra proprietà) e per una superficie aero-illuminante di 2,06mq; scala a vista di collegamento tra livello soggiorno, livello resede e primo piano, in acciaio e legno.
- il primo piano è costituito da una stanza di 16,09mq e altezza variabile tra i 2,75ml e i 3,77ml, aperta sul vano soggiorno, con annesso un bagno di superficie di 6,41mq non areato naturalmente; palco morto di superficie di 18,13mq e altezze variabili tra i 2,40ml e i 3,45ml.



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia i cui lavori relativi al solo fabbricato sono stati terminati (comunicazione Fine Lavori Parziale del 17/01/2017) lasciando ancora da ultimare quelli relativi alla sistemazione del resede di pertinenza. L'immobile si presenta in ottimo stato con buone finiture e impianti installati ma non allacciati alle utenze e non provvisti dei relativi Certificati di Conformità.

La pavimentazione è prevalentemente in gres porcellanato tranne quella del palco morto che è in legno.

Le murature sono intonacate e non presentano, al momento del sopralluogo, tracce di umidità.

I bagni, completi di accessori e sanitari, risultano tutti pavimentati e rivestiti con gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è termo-singolo con caldaia a gas a condensazione e riscaldamento a pannelli radianti e con termo convettori (aria calda e fredda) installati in tutti gli ambienti e con le UTA a comune ubicate nel resede del Lotto 2.

Il resede di pertinenza, di superficie di circa 146mq, è totalmente pavimentato con una parte rimasta ancora da completare.

Manca il contatore del GAS, mentre sono stati installati quelli del Acqua ed Elettrico.

Gli infissi esterni in legno e vetro camera sono di nuova installazione. Non sono stati rintracciati i relativi certificati.

L'immobile è provvisto di "Autorizzazione allo Scarico N.19 del 29/08/2016 delle Acque Reflue Domestiche in aree non servite dalla Fognatura Pubblica".

Per gli impianti, pur essendo di nuova realizzazione, non sono stati ancora rilasciati i relativi "Certificato di Conformità" e, di conseguenza, per l'appartamento non è mai stato rilasciato l'Attestato di Agibilità/Abitabilità.

Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa a comune. A discrezione della "Omissis srl" il posto auto assegnato all'abitazione è quello identificato catastalmente al Foglio 23 P.III 1250 Sub. 500 di superficie di circa 28mq, situato alla sinistra dell'ingresso. L'area dell'autorimessa è suddivisa in due parti: una chiusa con portone basculante dove sono collocati i posti auto di pertinenza delle due abitazioni, e l'altra aperta per consentire oltre l'accesso carrabile anche quello pedonale alle abitazioni (Lotto 1 e Lotto 2).

Nel Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in "Territorio Aperto" – "Area di Protezione Paesaggistica e Storico Ambientale della Collina di Fiesole", normato dall'art.55 delle Norme Tecniche di Attuazione, e nella Schedatura degli Edifici è classificato come "Edificio di Classe II", normato dagli art.li 20, 21, 23, 24, 17, 18, 19. L'immobile ricade in zona con Vincolo Paesaggistico e con Vincolo Idrogeologico.

Quesito 5) Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del Custode, sullo Stato di possesso dell' immobile/i con indicazione -se occupato/i da terzi- del 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**

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

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 del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'Unità immobiliare sopra descritta è di proprietà per l'intero (1/1) della "OMISSIS s.r.l." atto di compravendita del 29/07/2008 Repertorio n. 6162/1534 del Notaio *Omissis* di Firenze e atto di compravendita del 16/01/2013 Repertorio n. 8275/3128 del Notaio *Omissis* di Firenze

Come da sopralluogo effettuato, unitamente al Custode Giudiziario, in data 29 novembre 2021 alle ore 11:30 l'appartamento al momento del sopralluogo non risultava abitato. Nelle pertinenze esterne (giardini), erano in corso i Lavori di trasformazione edilizia eseguiti dalla ditta *OMISSIS* s.r.l. (sede *Omissis* n.217/a, Grosseto – P.IVA *Omissis*) e che tali lavori erano stati segnalati con la S.C.I.A. N. 013/19 in Variante alla S.C.I.A. N. 0119/18 (del 15/11/2018), presentata il 20/03/2019, descritti al successivo "Quesito 9".

Quesito 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:

- Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni
- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, 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)

Non è stato ancora costituito un condominio con l'altra Unità abitativa denominata "La Villa" (Lotto 2) *OMISSIS* Sono in comune tra le due Unità abitative Lotto 1 e Lotto 2 le seguenti parti identificate catastalmente:

- F.23 P.Illa 1167
- F.23, P.Illa 1250, Sub 501
- F. 23 P.Illa 1249
- F.23, P.Illa 1250, Sub 506
- F.23 P.Illa 242 Sub 505

Sulle due Unità Abitative grava Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 23.03.2012 Rep.n. 7893/2850 Notaio *Omissis* sede Firenze trascritto il 20/04/2012 ai nn 12521/9136 a Favore di COMUNE DI FIESOLE, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Fiesole F.23 Part.242 Sub.302 – Part. 242 Sub. 2 – Part. 242 Sub 501 – Part. 242 Sub 500 – Part. 893, contro "OMISSIS s.r.l." sede Poggibonsi (Si) CF *Omissis*. (Allegato 1.4) (Allegato 1.6)

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



Quesito 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;

Si precisa che l'Esperto ha eseguito le ispezioni e le visure al nominativo del debitore presso l'agenzia del Territorio di Firenze, pertanto, eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti contro il debitore non si è potuto esaminarli.

Dal Certificato Notarile del Notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis*, depositato agli atti, nonché dalle Ispezioni Ipotecarie e Visure eseguite dallo stesso Esperto, ai nominativi dell'esecutato con la restrizione all'immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare – del 24/03/2022 Ispezioni n.ro T.230321, è stato accertato che, a tutto il 24/03/2022 relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, risultano le seguenti iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli. (Allegato 1-4) (Allegato 1-9):

Nel ventennio l'immobile⁸ è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 33511/7077 del 06/08/2008 – **Ipoteca Volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2008 numero di Rep. 6163/1535 Notaio *Omissis* sede Firenze a favore di Cassa di risparmio *Omissis* s.p.a. sede *Omissis* (Pi) C.F. *Omissis* (Domicilio Ipotecario eletto *Omissis* via IV Novembre n.45), contro *OMISSIS* s.r.l. sede Poggibonsi (Si) C.F. *Omissis*, capitale € 2.100.000,00 totale € 4.200.000,00 durata 20 anni.
Grava su Fiesole foglio 23 part.242 sub.302, foglio 23 part. 242 sub. 2, foglio 23 Part. 242 sub 501, foglio 23 Part. 242 sub. 500, foglio 23 part. 893.
- Iscrizione nn 11498/1836 del 26/04/2013 - **Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 27/03/2013 Numero di Repertorio 8394/3224 Notaio *Omissis* sede Firenze. A favore di Cassa di Risparmio *Omissis* s.p.a. sede *Omissis* (Pi) C.F. *Omissis* (Domicilio ipotecario eletto *Omissis* (Pi) via IV Novembre n.45), contro *OMISSIS* s.r.l. sede Poggibonsi (Si) CF *Omissis*, capitale € 2.100.000,00 Totale € 4.200.000,00 Durata 20 anni.
Grava su Fiesole Foglio 23 Part. 1167

⁸ Gli attuali dati catastali dei beni pignorati derivano dalla soppressione delle seguenti particelle:

- Foglio 23 P.IIa 242; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 1; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 2; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 3; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 300; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 301; Foglio 23 P.IIa 242 Sub. 302; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 303; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 4; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 500; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 50; Foglio 23 P.IIa 242 Sub 502; Foglio 23 P.IIa 1250; Foglio 23 P.IIa 1167; Foglio 23 P.IIa 1249; Foglio 23 P.IIa 893



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

- Trascrizione n. 44679/30748 del 07/12/2020 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 18/11/2020 N. Rep. 6144 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Firenze sede Firenze, a favore di *OMISSIS* s.r.l. sede Milano CF *Omissis* (Richiedente Avv. *Omissis* via *Omissis*, 14 Arezzo), contro *OMISSIS* s.r.l. sede Poggibonsi (Si) CF *Omissis*.
Grava sulle Unità oggetto di esecuzione: (Lotto 1) Foglio 23 Particella 242 sub.503 e particella 893 sub 500 (graffata); (Lotto 1) Foglio 23 Particella 1250 sub.500; *OMISSIS* (parti a comune) Foglio 23 Part.1167; Foglio 23 Particella 242 Sub 506; Foglio 23 Particella 1249; Foglio 23 Particella 1250 Sub 501; Foglio 23 Particella 242 Sub 505.

Quesito 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;

Ad oggi non è stato costituito un condominio, pur essendoci delle parti comuni, e non sono state attivate le utenze, pertanto non è possibile quantificare le spese fisse di gestione e manutenzione.

Quesito 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.

In data 22/09/2021 e 10/11/2021 sono state presentate per P.E.C., due Istanze di "accesso agli atti" presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fiesole per la visura delle pratiche edilizie depositate (Allegato D). All'archivio dell'Urbanistica del Comune di Fiesole risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili pratica n.78 del 11/11/1959** intestata a *Omissis*, per trasformare internamente il fabbricato posto in via G. Angelico n.29/A (Allegato 1-10);

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



- **Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili pratica n.177 del 26/11/1976** intestata a *Omissis*, per tinteggiare la facciata del fabbricato posto in via G. Angelico n.31 (Allegato 1-10);
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.10/2008 del 13/05/2008 a seguito della Domanda di Condono n.2031/87, presentata in data 20/03/1987 prot. n.5181 (mod.47/85 R n.0719359203 mod. D/1 e D/2)** dal sig. *Omissis* c.f. *OMISSIS* per opere abusivamente realizzate al n.c. 31 piano terra, primo piano e secondo piano, consistenti in *[..]modifiche interne studio professionale laboratorio artistico, e al quartiere di civile abitazione [..]*
In particolare il *[..] Modello contraddistinto con il numero 0719359203/1 riguarda le opere eseguite all'interno del corpo principale al secondo piano, in data anteriore al 1950 consistenti in nella realizzazione di modeste demolizioni e ricostruzioni di murature interne [..].*
[..] Il modello D contraddistinto con il numero 07193509203/2 riguarda le opere eseguite all'interno di un ampio salone con l'ingresso indipendente dalla pubblica via, in data anteriore al 1960, consistenti di:
 - *Accorpamento di una stanza scorporata dal quartiere adiacente con apertura a chiusura vani*
 - *Modifiche alla scala di accesso principale con la realizzazione di un soppalco [..]*⁹

In data 13/05/2008, il Responsabile del Dipartimento per l'Assetto e Gestione del territorio del Comune di Fiesole rilascia la Concessione Edilizia in Sanatoria n.10/2008. (Allegato 1-10)

- **S.C.I.A. N. 085/2012, Pratica Edilizia n.273 del 2012, presentata il 17/07/2012 (prot. n. 0011664 del 17/07/2012)** dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della soc. *Omissis* srl, per opere edili consistenti in Restauro e Risanamento Conservativo *"di un complesso Residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso e garage seminterrato"*, come da progetto a firma dell'arch. *Omissis* (Iscrizione all'Albo degli Architetti di Firenze n. *Omissis*).
Alla S.C.I.A. N. 085/2012 sono stati allegati: l'Autorizzazione Paesaggistica Rep. n.543/11 Parere della Commissione del Paesaggio n.5 nella seduta del 25/01/2011 per la Prat. Edilizia n.274/2010 presentata il 30/07/2010 prot. 15268; autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico n.33 del 27/12/2011. (Allegato 1-11)
- **S.C.I.A. N. 015/13, Pratica Edilizia n.054 del 2013, presentata il 13/02/2013 (prot. n. 0002568 del 13/02/2013)** dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della soc. *Omissis* srl, per ricostruzione del muro di contenimento, sito nel resede retrostante di pertinenza del fabbricato (Allegato 1-11)

⁹ Relazione Tecnica del tecnico rilevatore Arch. *Omissis* allegato alla integrazione alla pratica di condono



- **S.C.I.A. N. 116/13 in Variante alla S.C.I.A. N.085/2012, Pratica Edilizia n.116 del 2013, presentata il 07/03/2013**, dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della soc. *Omissis* srl, per varianti distributive all'interno del fabbricato con riduzione delle unità immobiliari (da cinque a tre), variazioni di sagoma dell'interrato (garage) (Allegato 1-11);
- **S.C.I.A. N. 019/16 in Variante alla S.C.I.A. N.085/2012, presentata il 17/02/2016 (prot. n. 3628 del 17/02/2016) (con integrazioni del 03/03/2016 prot. n.4933)** dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della soc. *Omissis* s.r.l., per Variante distributiva interna del fabbricato e riduzione unità immobiliari, come da progetto a firma dell'arch. *Omissis* (Iscrizione all'Albo degli Architetti di Firenze n. *Omissis*) (Allegato 1-11);
- **Comunicazione di Fine Lavori parziale in data 17/07/2017**, effettuata dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della *Omissis* s.r.l., dei lavori segnalati con S.C.I.A. N. 085/2012.
Contestualmente alla chiusura dei lavori viene presentata lo stato realizzato con la realizzazione di due unità immobiliari (denominati Loft e Villa) e dei lavori eseguiti tranne (Allegato 1-11):
 - *[..] “Demolizione/ricostruzione del muro lungo la Via Beato Angelico, così come da Concessione Permanente per il Passo Carraio della Provincia di Firenze, al fine del rispetto dei coni ottici di visibilità, dettati dal Codice Stradale, per permettere sia l'entrata sia l'uscita in sicurezza dallo stesso; si specifica che i pali a retta del terreno, per permettere tale demolizione, sono stati già eseguiti;[..]*
 - *[..] messa in opera del cancello in ferro battuto tra il garage, propriamente detto, e la nuova scala d'accesso alle due unità;*
 - *Messa in opera del parapetto della suddetta scala, che sarà realizzato in ferro, di misura in altezza di ml 1,00;*
 - *Messa in opera del portone basculante d'accesso alla parte di garage che sarà protetta; si specifica che la finitura del pannello sarà lignea;*
 - *Messa in opera delle due scale interne d'accesso ai soppalchi sia del loft che al secondo piano della Villa;*
 - *Rimangono altresì da effettuare i vari allacci alle utenze (gas – enel – acquedotto – telefono) di cui sono comunque state effettuate tute le predisposizioni interne;*
 - *Infine, come già detto, le sistemazioni dei giardini”⁽¹⁰⁾*

In merito alla sistemazione dei giardini di pertinenza delle abitazioni nella Relazione Tecnica si legge:

“[..] Gli spazi esterni, stralciati dalle presente Variante a Fine Lavori saranno oggetto di nuova pratica di autorizzazione paesaggistica, anche alla luce delle ultime

¹⁰ Relazione tecnica dell'arch. *Omissis* allegata alla Comunicazione di Fine Lavori della SCIA 085/12



modifiche in materia di semplificazioni introdotte, e comunque verranno così suddivisi per le due unità abitative:

- a. *La parte sovrastante il garage sarà ad uso esclusivo del “Loft”;*
- b. *Tutta la restante parte di resede sarà ad uso esclusivo della “Villa” e data la difficoltà di collegamento per la morfologia del terreno stesso, verrà proposta la realizzazione di una passerella in materiali leggeri e legno che collegherà con il soggiorno posto al secondo piano. ⁽¹¹⁾*

Alla Comunicazione di Fine Lavori sono stati allegati:

- Autorizzazione ai Fini del Vincolo Idrogeologico n.06 del 29/08/2016;
 - Autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche in aree non servite dalla fognatura pubblica n.19 del 29 agosto 2016;
 - Chiusura dei Lavori Strutturali, dell’ing. *Omissis* DL Strutture, del 11 maggio 2016;
 - Certificato di Collaudo Statico delle strutture, dell’ing. *Omissis*, collaudatore in corso d’opera, del 07/06/2016;
 - Avvenuta registrazione al NCEU del 29/12/2016, prot. FI0177181;
 - Relazione Tecnica ed Attestazione di conformità relative alle prescrizioni della L. 9/1/1989 n.13 e D.M. 14/06/1989 n.236;
 - Concessione permanente della Provincia di Firenze n.28089 del 18/02/2010, per il passo carraio d’accesso al garage;
 - Relazione Tecnica e di Calcolo in conformità dell’art. 28 della Legge n.10 del 9/01/1991, applicazione del D.L. n.192 del 19/08/005, modificato dal D.L. 311 del 29/12/2006.
- **S.C.I.A. N. 0119/18, presentata il 15/11/2018 (prot. n. 27387 del 15/11/2018) e successiva integrazione del 12/12/2018** dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della soc. *Omissis* s.r.l., per opere di completamento interne, come da progetto a firma dell’arch. *Omissis* (Iscrizione all’Albo degli Architetti di Firenze n. *Omissis*) (Allegato 1-12).

La S.C.I.A. N. 0119/18 è stata presentata per l’ultimazione delle opere interne non ultimate con la SCIA 85/2012, che consistono:

- Realizzazione e posa in opera di portone basculante a chiusura della parte tergale del garage;
- Realizzazione e posa in opera di porta in ferro battuto con vetro che costituisce l’accesso principale per il Loft e secondario per la Villa;
- Realizzazione e posa in opera di parapetto per la scala ellittico a comune delle due unità immobiliari;
- Realizzazione e posa in opera della scala interna del Loft, per accedere al soppalco e agli spazi esterni;

¹¹ Relazione tecnica dell’arch. *Omissis* allegata alla Comunicazione di Fine Lavori della SCIA 085/12



- Ripristino/restauro dei gradini della scala principale esistente della Villa, nonché della balaustra;
 - Realizzazione e posa in opera di scala interna al secondo piano della Villa, per permettere l'accesso agli spazi esterni e al soppalco, nonché al palco morto
 - Demolizione e ricostruzione (come Concessione Permanente del Passo Carrabile n.280889 del 18/02/2010 rilasciata dalla Provincia di Firenze) del muro prospiciente via Frà Giovanni da Fiesole per consentire l'accesso al garage seminterrato;
 - Restauro della parte di proprietà della Serra, in particolare saranno oggetto di restauro i primi 4,50ml circa che ricadono nella proprietà *Omissis* s.r.l..
- **S.C.I.A. N. 013/19 in Variante alla S.C.I.A. N. 0119/18 (del 15/11/2018), presentata il 20/03/2019** dal sig. *Omissis* in qualità di Legale Rappresentante della soc. *Omissis* s.r.l., per realizzazione di opere esterne di cui all'Autorizzazione Paesaggistica n.6 del 22/01/2019 rimodellazione del terreno, passerella di collegamento dal 2° piano dell'immobile al giardino, n.2 pergolati, restauro serra esistente, ricalibratura scala esterna di raccordo tra i 2 livelli del giardino, come da progetto a firma dell'arch. *Omissis* (Iscrizione all'Albo degli Architetti di Firenze n. *Omissis*).
- In particolare, con questa SCIA vengono eseguiti le opere esterne che sono state oggetto di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n.6 del 22/01/2019 e di Dichiarazione di Inizio Lavori ai fini del Vincolo Idrogeologico, Prot. n.27384 del 15/11/2018 (Allegato 1-12):
- Realizzazione di recinzione in ferro tra il giardino del “Loft” e la proprietà confinante (albergo *Omissis*) con realizzazione di cancellino pedonale “[..] in quanto dal contratto di affitto esiste una servitù di passo su tale proprietà[.]”⁽¹²⁾;
 - Realizzazione e posa in opera di Pergolato in legno appoggiato al muro di contenimento nella pertinenza del “Loft”;
 - Realizzazione di recinzione , in rete a maglia sciolta su pali in ferro tra il giardino di pertinenza e la proprietà confinante (albergo *Omissis*);
 - Realizzazione e posa in opera di una passerella in ferro e legno con sovrastruttura sempre in ferro (per creare un pergolato che eviti introspezioni con la proprietà confinante), per il collegamento dell'unità denominata “Villa” e il giardino di pertinenza;
 - Realizzazione e posa in opera di pergolato in legno appoggiato al muro di contenimento;
 - Restauro della parte di proprietà della serra esistente;

¹² Relazione Tecnica allegata alla SCIA n.013/19 del 20/03/2019 in Variante alla SCIA n.119/18



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

- Taglio del muro prospiciente la via Fra Giovanni da Fiesole detto l'Angelico, per permettere l'accesso al garage seminterrato, nel rispetto della Concessione del Passo Carrabile n.28089 del 18/02/2010 rilasciato dalla Provincia di Firenze, che era già stata oggetto di Autorizzazione Paesaggistica (Prot. n. 15268 del 02/02/2011).

Successivamente, al fine di eseguire le opere variate rispetto a quelle Segnalate con la S.C.I.A. 85/2012 e oggetto della Autorizzazione Paesaggistica prot.15268 del 02/02/2011 n.6 del 22/01/2019 inerente il rispetto della concessione del Passo Carrabile (n.28089 del 18/02/2010), in data 18/02/2019 con prot. 4395 (pratica n.16/2019) è stata presentata dalla Soc. Omissis srl una nuova richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, rilasciata in data 08/05/2019 con n.27.

A quest'ultima, in data 23/05/2019 con prot. 13929 (pratica n.62/2019) ha fatto seguito una ulteriore Istanza di Autorizzazione Paesaggistica per opere variante rispetto alle precedenti Autorizzazioni Paesaggistiche prot. 15268 del 02/02/2011 e n.27/2019. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata il 10/07/2019 n. 45.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Firenze, l'immobile risulta essere stato realizzato ante 1967, visto che la planimetria catastale d'impianto dell'unità immobiliari (intestato al sig. Omissis e identificato al F. 23 Part. 242 Sub 4) risulta essere stato censito e depositato nel 1939. (Allegato 1-13).

Attualmente l'immobile, l'autorimessa e le parti comune non sono provviste di Agibilità.

A fronte delle pratiche Edilizie presentate presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Fiesole, in particolare:

- **Comunicazione di Fine Lavori parziale del data 17/07/2017 con contestuale deposito della Variante Finale**, relativamente ai lavori segnalati con S.C.I.A. n.085/2012;
- **S.C.I.A. N. 0119/18, presentata il 15/11/2018 (prot. n. 27387 del 15/11/2018) e successiva integrazione del 12/12/2018);**
- **S.C.I.A. N. 013/19 in Variante alla S.C.I.A. n.0119/18 (del 15/11/2018), presentata il 20/03/2019;**

l'immobile, non essendo stata depositata alcuna Comunicazioni di Fine Lavori, risulta ancora oggetto di opere di trasformazione edilizia essendo ancora in corso i lavori segnalati con **S.C.I.A. N. 0119/18 e successiva variante in Corso d'Opera S.C.I.A. N. 013/19**. Le due pratiche, per effetto della Proroga dei termini concessa per l'Emergenza Sanitaria Covid-19 (dal DL 18/2020), risultano ancora valide fino al 30/06/2022.

Al momento del sopralluogo dei lavori segnalati con la SCIA 119/18 del 15/11/2018 risultavano terminati i seguenti lavori interni alle Unità Immobiliari:

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



1. Seminterrato:

- Messa in opera del portone basculante al piano seminterrato, per chiusura della parte tergale del garage;
- Messa in opera del parapetto della scala ellittica a comune di accesso alle due unità immobiliari;
- Messa in opera di porta in ferro battuto al piano seminterrato, che costituirà l'accesso sia principale per il "Loft", sia secondario per la "Villa" (Lotto 2);
- Realizzazione e posa in opera di scala d'arredo interna al "Loft" per consentire l'accesso sia agli spazi esterni sia al soppalco dove è ubicata la camera, nonché al palco morto;

2. Sistemazione interna "LOFT" (Lotto 1):

- Messa in opera della scala d'arredo interna al piano secondo della "Villa" (Lotto 2);

3. Sistemazione interna "VILLA" (Lotto2):

- Ripristino/restauro dei gradini della scala principale esistente, nonché della balaustra e sua messa a norma dell'altezza;
- Realizzazione e posa in opera di scala interna per consentire l'accesso sia agli spazi esterni sia al soppalco, nonché al palco morto

Mentre, per quanto riguarda le Opere Esterne è stata eseguita la Realizzazione del taglio (con demolizione e ricostruzione) del muro prospiciente la via Frà Giovanni da Fiesole per consentire l'accesso al garage del seminterrato, nonché la Realizzazione della Passerella di collegamento tra il secondo piano dell'immobile denominato "Villa" e il proprio giardino di pertinenza.

Non risultano eseguite le ulteriori opere di sistemazioni esterne del LOFT (Lotto 1) e della VILLA (Lotto 2) segnalate con la S.C.I.A. N. 013/19 in Variante alla S.C.I.A. N. 0119/18 (del 15/11/2018), presentata il 20/03/2019 a seguito dell'Autorizzazione Paesaggistica n.27 del 08/05/2019.

Pertanto, seppur i lavori sono stati eseguiti con Titoli Edilizi, ma non essendo stati depositate le relative Comunicazioni di Fine Lavori ed essendo tali Titoli in scadenza di validità (30/06/2022 come previsto dall'art. 103, comma 2 del Decreto Legge 18/2020) non è possibile dichiarare la conformità Urbanistica.

Come previsto dal comma 5, dell'art. 145 "Disciplina della SCIA" della Legge Regionale Toscana n.65/2014 "Governo del Territorio":

[..] La SCIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di presentazione. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 147, l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA ad eccezione dei casi di cui all'articolo 134, commi 2, 2 bis e 2 ter, nei quali la segnalazione è presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. (4 9 4) L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata. Nel caso di varianti in corso d'opera,



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

quando non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 143, l'interessato deve presentare una nuova SCIA, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario[.]

Pertanto, in caso di scadenza dei termini prorogati dal DL 18/2020, occorrerà presentare una nuova SCIA verificando la validità dell'Autorizzazione Paesaggistica e dell'Autorizzazione Idrogeologica. In caso di scadenza anche delle due Autorizzazioni, occorrerà, prima di riprendere i lavori di completamento, provvedere ad acquisire la nuova Autorizzazione. Terminati i lavori, come previsto dal comma 1 dell'art.149 della LR Toscana 64/2014, occorrerà che un professionista abilitato attesti [..] *la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi[.];* e come previsto dal comma 2, depositi l'Attestazione di Agibilità asseverando [..]*la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità.[.]*

Per quanto riguarda le Planimetrie Catastali, visto che negli immobili Lotto 1 e Lotto 2 sono in essere ancora i Lavori di trasformazione edilizia, e in considerazione che, come descritto al **quesito 1)** i confini tra la "Omissis" e la "Omissis" (oggetto di riconfinazione in contraddittorio, con successiva installazione in sito di "paletti in legno con nastro rosso e bianco"), non sono ancora stati aggiornati presso l'NCEU, occorrerà, terminati i lavori:

- redazione di tipo mappale, con procedura Pregeo, per correggere in mappa i confini tra la "Omissis" e la "Omissis";
- redazione di nuova planimetria catastale, con procedura Docfa, dove sarà riportata l'esatta consistenza dell'unità immobiliare, comprensiva del resede di pertinenza p.lla 893 sub 500.

Al fine di riportare in planimetria la consistenza del resede di pertinenza e i confini tra la "Omissis s.r.l." e la "Omissis", potrebbe essere utile eseguire rilievo topografico per stabilire i confini e quindi la corrispondenza dello stato dei luoghi con la particella 893 sub 500.

Quesito 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 di bene, 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 etc.

Premessa:

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



Criterio per Determinazione del Valore di Mercato

Per la determinazione del Valore di Mercato (euro/mq), il metodo seguito è quello del Market Comparison Approach (MCA) dell'IVS o meglio conosciuto del "Metodo Del Confronto" e delle indicazioni contenute nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborse e delle "Linee Guida ABI Per La Valutazione Degli Immobili In Garanzia Delle Esposizioni Creditizie". La stima con tale metodo, avviene per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alla caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima. La metodologia pertanto prevede:

- a. Individuazione di Immobili Comparabili con dati completi e certi, al fine di effettuare un'analisi del mercato. Sono consentiti anche annunci di Agenzie Immobiliari (Asking Price).
- b. Indagini conoscitive dell'andamento del Mercato Immobiliare e dell'andamento dei prezzi di mercato per la determinazione della fase del mercato (crescita, recessione, etc.)
- c. Compilazione delle tabelle dei dati
- d. Stima dei prezzi marginali
- e. Redazione delle tabelle di Valutazione
- f. Sintesi di Valutazione.

Tutto ciò premesso, si è così proceduto (Allegato 1-14):

1. Ricerca presso la Conservatoria di Firenze e nel Comune di Firenze, di Atti di Compravendita d'immobili con caratteristiche simili, compresi nel foglio di mappa 23, avvenuti nei mesi precedenti individuando due comparabile avente data recente. Si è proceduto alla ricerca dei comparabili anche sui Fogli limitrofe n.n. 25, 30 e 731, individuando tre Comparabili:
 - Comparabile "A". Atto d'acquisto dell'Immobile situato nel foglio 23, part. 379 sub.1, aventi caratteristiche simili (classe A7);
 - Comparabile "B". Atto d'acquisto dell'Immobile situato nel foglio 23, part. 407 sub.3, aventi caratteristiche simili (classe A7);
 - Comparabile "C". Atto d'acquisto dell'Immobile situato nel foglio 31, part. 220 sub.505, aventi caratteristiche simili (classe A7);
2. Indagini sull'andamento del Mercato Immobiliare della Provincia di Firenze presso il "Borsino Immobiliare di Firenze" e dalle Note Trimestrali dell'Agenzia del Territorio", per la determinazione del Saggio variazione annuale dei prezzi di mercato. Da quanto riportato, è emerso che sono in aumento gli atti di compravendita degli immobili, con leggero aumento anche dei prezzi (+1,85%).
3. Compilazione Tabella Dati:



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

TABELLA DATI IMMOBILIARI												
metodo del confronto è il market comparison approach (MCA)												
	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C			SOGGETTO DI PERIZIA		
TITOLO	COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°44493 Reg.Part.n°31439			COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°18208 Reg.Part.n°13147			COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°32883 Reg.Part.n°23286					
ANNO DELLA COMPRAVENDITA	21-ott-2021			6-mag-2019			22-lug-2021			20-apr-2022		
PREZZO/RICHIESTA	€ 1 735 000,00			€ 1 700 000,00			€ 635 000,00					
DELTA TEMPO (mesi)	6			36			9					
DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub.
	23	379	1	23	407	3	31	220	505	23	242	503
QUALITA'/ CLASSE	A/7			A/7			A/7			A/7		
SUPERFICIE PRIMARIA	385			298			192			167,3		
SUPERFICIE PALCO MORTO										20,28		
SUPERFICIE CANTINA/SERRA	53,63			34,36			65					
SUPERFICIE RESEDE	1764			2500			165			146,52		
SUPERFICIE BALCONE/TERRAZZA/LOGGIA	40			21			48					
GARAGE/POSTO AUTO							31			28		
LIVELLO DI PIANO	0			0			0			0		
SERVIZIO IGIENICO	4			5			4			3		
MANUTENZIONE	2			2			1			3		

4. Stima dei Prezzi Marginali (allegato 15)

INDICE ED INFORMAZIONI			
Saggio di Variazione annuale dei prezzi di mercato (dati provenienti da Note I°Trimestre Agenzia Entrate). Fase di Recessione			-1,00%
Presenza di Ascensore		Saggio Variazione	2%
Rapporto mercantile	Resede		0,100
	Cantina		0,40
	Soffitta		0,40
	Balcone/Terrazza		0,40
	Garage		€ 40 000,00
Servizio Igienico	Costo di Costruzione		€ 8 000,00
	Vetustà		10
	Vita Utile		10
Stato di Manutenzione dell'immobile		Scadente = 1	Buono = 2
		Ottimo = 3	
Costo passaggio stato di manutenzione		da 1 a 2	€ 200 000,00
Costo passaggio stato di manutenzione		da 2 a 3	€ 200 000,00

5. Redazione Tabella di Valutazione:

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

TABELLA DI VALUTAZIONE				SOGGETTO DI PERIZIA
TITOLO	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	
PREZZO/RICHIESTA	€ 1 735 000,00	€ 1 700 000,00	€ 635 000,00	
DELTA TEMPO (mesi)	-€ 8 675,00	-€ 51 000,00	-€ 4 762,50	
SUPERFICIE PRIMARIA	-€ 519 502,07	-€ 311 892,15	-€ 58 942,13	
SUPER. PALCO MORTO	€ 19 357,84	€ 19 357,84	€ 19 357,84	
SUPERFICIE CANTINA	-€ 51 191,36	-€ 32 797,59	-€ 62 044,34	
SUPERFICIE RESEDE	-€ 385 982,64	-€ 561 615,86	-€ 4 409,92	
SUPERFICIE BALCONE	-€ 23 863,21	-€ 12 528,18	-€ 28 635,85	
GARAGE INTERRATO	-€ 40 000,00	-€ 40 000,00	-€ 2 863,59	
LIVELLO DI PIANO	€ -	€ -	€ -	
SERVIZIO IGIENICO	-€ 8 000,00	-€ 16 000,00	-€ 8 000,00	
MANUTENZIONE	€ 200 000,00	€ 200 000,00	€ 400 000,00	
VALORE CORRETTO	€ 917 143,56	€ 893 524,05	€ 884 699,51	VALORE DI STIMA € 898 455,71 d= 3,67%

Da quanto riportato nella Tabella Sintetica il Valore di Mercato risulta:

$$V_m = 898.455,71\text{€}$$

arrotondato:

$$V_m = 899.000,00\text{€}$$

dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno e cioè tra 943.950,00 € e 854.050,00€.

Quesito 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.

Determinazione del Prezzo a Base d'Asta

Per la particolarità dei meccanismi d'asta si ritiene di proporre ai fini della quantificazione del Prezzo Base d'Asta una riduzione del 10% al Valore di Mercato V_m .

Pertanto il valor del Prezzo di base d'Asta sarà:

$$P_b = \text{€ } 899.000,00 - 10\% (\text{€ } 89.900,00) = \text{€ } 809.100,00$$

Quesito 12). precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

-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;

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

Dato che il bene risulta di proprietà per la quota 1/1 della società "Omissis s.r.l." (C. Fisc. P. IVA Omissis), il Valore di Mercato è:

$$V_m = 899.000,00\text{€}$$

Il bene pignorato non risulta divisibile per le sue caratteristiche planimetriche e funzionali.

Essendo il bene intestato a società, la vendita dovrebbe essere soggetta ad IVA; Tuttavia date le continue e possibili variazioni di tale regime, tale ipotesi necessita di una verifica da parte di persona competente in materia.

Allegati:

- 1.1. Atto di Pignoramento Immobiliare
- 1.2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio Servizi Catastali. Visura Storica per immobile dal 28/12/2016 al 02/09/2021
- 1.3. Planimetria Catastale, Elaborato Planimetrico e Foglio di Mappa
- 1.4. Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catstale Attestante risultanze Ipotecarie e Catastale del notaio dott.ssa Omissis
- 1.5. Atto di acquisto Notaio dott. Omissis del 29/07/2008 Rep. n.6.162 Raccolta n.1.534
Atto di acquisto Notaio dott. Omissis del 16/01/2013 Rep. n.8.275 Raccolta n.3.128
- 1.6. Atto Unilaterale d'Obbligo Notaio dott. Omissis del 23/03/2012 Rep. n.7.893 Raccolta n.2.850
- 1.7. Verbale di Riconfinazione
- 1.8. Rilievo e stato dei Luoghi – Loft e Autorimessa
- 1.9. Ispezione Ipotecarie del 024/03/2022 e prot. n° T230321
- 1.10. Nulla Osta per Lavori Edili n.78 del 11/11/1959; Nulla Osta per Lavori Edili n.177 del 26/11/1976; Domanda di Condono n.2031/87 e Concessione in Sanatoria n.10/2008
- 1.11. S.C.I.A. n.85/2012 del 17/07/2012; S.C.I.A. n.015/13 del 13/02/2013; S.C.I.A n.116/13 del 07/03/2013; S.C.I.A. n. n.019/16 del 17/02/2016; Comunicazione di Fine Lavori Parziale del 17/07/2017.
- 1.12. S.C.I.A n. 0119/18 del 15/11/2018; S.C.I.A. n.013/19 del 20/03/2019
- 1.13. Planimetria Catastale d'Impianto del 30/12/1939
- 1.14. Svolgimento Stima dei Prezzi Marginali

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 - 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Quesito 13
Riepilogo in caso di più Lotti

LOTTO 1									
DESCRIZIONE		Unità immobiliare con destinazione a civile abitazione, sito nel Comune di Fiesole (FI) in via Fra' Giovanni da Fiesole al n.31, costituito da due piani fuori terra e da autorimessa per due posti, (con passo carrabile al civico 31 di via Frà Giovanni da Fiesole) situato al piano seminterrato, oltre resede di pertinenza .							
COMUNE	DATI CATASTALI				PROPRIETA'	DIRITTO REALE	STATO OCCUPAZ.LE	VALORE DI MERCATO (Vm)	PREZZO BASE D'ASTA (Pb)
	F	P	Sub.	Cat					
FIESOLE	23	242	503	A/7		piena propr.tà 1/1	Libero	€ 899 000,00	€ 809 100,00
		893	500			piena propr.tà 1/1	Libero		
	23	1250	500	C/6		piena propr.tà 1/1	Libero		

OMISSIS

Firenze, 04/05/2022

Il Tecnico

Dott. Arch. Giuseppe Antonio Anglana

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228

