

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott.ssa

Ruolo Gen. N. 45/2022

“

ASTE
GIUDIZIARIE®
.....”

UNITA' IMMOBILIARI UBICATE IN:

Viale Malta n.19 – Firenze

Via Lungo L'Affrico n.156 – Firenze

Via Brenta n.11/13 – Firenze

Via Grevigiana n.12 – Figline e Incisa Valdarno

Il C.T.U.

Firenze, Maggio 2023

Il sottoscritto **architetto Enrico Olivieri**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.5110, con studio nel Comune di Firenze in Via della Mattonaia n.26 (tel. 3292315513) è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa, nel procedimento **RG. 45/2022**, promosso da "....." contro ".....".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 21/11/2022 e rinviate, causa covid, al giorno 21/12/2022.

Al sopralluogo era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl che ha redatto il verbale di rito.

In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:**“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'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 ben 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 identificati catastali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI***Descrizione catastale***

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulla visura catastale del 20/04/2022, a:

-, proprietà per 1/2 per tutte le unità immobiliari di seguito descritte, ad eccezione dell'immobile posto in via Brenta n.11-13 che risulta essere di proprietà esclusiva.

Si precisa che la restante quota di proprietà per 1/2 è intestata alla Sig.ra

....., la quale non è esecutata.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono divise nei
seguenti lotti:

Lotto A) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il
..... c.f.

- **Ubicazione:** Viale Malta n.19 – Piano 3° e S1.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **94**, Particella **79**, Subalterno **32**,
Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 948,99**;

Lotto B) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il
..... c.f.

- **Ubicazione:** Via Lungo L'Affrico n.156 – Piano 4° e 1°.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **21**,
Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**, Rendita **Euro 1012,26**;

B1) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il
..... c.f.

- **Ubicazione:** Via Lungo L'Affrico n.156 – Piano T.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **3**,
Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 84,91**;

B2) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il c.f.
- **Ubicazione:** Via Lungo L'Affrico n.156 – Piano T.
- **Dati catastali:** Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **5**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 84,91**;

B3) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il c.f.
- **Ubicazione:** Via Lungo L'Affrico n.156 – Piano 1°.
- **Dati catastali:** Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **501**, Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **7 mq**, Rendita **Euro 38,32**;

Lotto C) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/1 – nato a il c.f.
- **Ubicazione:** Via Brenta n.11-13 – Piano S1.
- **Dati catastali:** Foglio di mappa **146**, Particella **647**, Subalterno **500**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **158 mq**, Rendita **Euro 399,84**;

Lotto D) - Al Catasto Fabbricati del comune di Figline e Incisa Valdarno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il c.f.
- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12 – Piano T - 1°.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **34**, Particella **384**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**, Rendita **Euro 361,52**;

D1) - Al Catasto Terreni del comune di Figline e Incisa Valdarno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il c.f.

- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **34**, Particella **385**, Classamento **Area rurale**, Consistenza **50 ca**;

D2) - Al Catasto Terreni del comune di Figline e Incisa Valdarno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 nato a il c.f.

- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **34**, Particella **386**, Classamento **Seminativo arbor.**, Classe **3**, Consistenza **1 ha 8 are 60 ca**, R. D. **Euro 47,67**, R. A. **Euro 30,85**;

D3) - Al Catasto Terreni del comune di Figline e Incisa Valdarno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il c.f.

- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **34**, Particella **445**, Classamento **Uliveto**, Classe **3**, Consistenza **80 ca**, R. D. **Euro 0,14**, R. A. **Euro 0,27**;

D4) - Al Catasto Terreni del comune di Figline e Incisa Valdarno,
l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 nato a il
..... c.f.

- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **34**, Particella **446**, Classamento **Uliveto**,
Classe **3**, Consistenza **15 are 90 ca**, R. D. **Euro 2,87**, R. A. **Euro 5,32**.

L'intestazione catastale è corretta, così come la quota di proprietà.
I dati catastali corrispondono e sono conformi a quelli indicati nell'atto
di pignoramento.

I dati dell'intestatario corrispondono con quelli dell'esecutato.

Le planimetrie catastali presentano alcuni errori riconducibili ad errori
ed omissioni grafiche successivamente descritti.

Si allegano l'estratto di mappa catastale e le planimetrie 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,).

PIGNORAMENTO

1) Pignoramento immobiliare, RG 7327/2022 del 22/02/2022, **Reg. Part. N. 5268/2022:**

- **Unità negoziale n.1:** Beni ubicati nel comune di Firenze, sez. Catasto Fabbricati e Terreni:

Immobile n.1 Via Brenta n.11:

Foglio di mappa **146**, particella **647**, subalterno **500**;

Immobile n.2 Via Brenta n.11:

Foglio di mappa **146**, particella **647**, subalterno **41**;

Immobile n.3 Via Brenta n.11:

Foglio di mappa **146**, particella **647**, subalterno **47**;

Immobile n.4 Via Brenta n.11:

Foglio di mappa **146**, particella **647**, subalterno **48**.

- **Unità negoziale n.2:** Beni ubicati nel comune di Figline e Incisa Valdarno, sez. Catasto Fabbricati e Terreni:

Immobile n.1 Via Grevigiana:

Foglio di mappa **34**, particella **385**;

Immobile n.2 Via Grevigiana:

Foglio di mappa **34**, particella **386**;

Immobile n.3 Via Grevigiana:

Foglio di mappa **34**, particella **445**;

Immobile n.4 Via Grevigiana:

Foglio di mappa **34**, particella **446**;

Immobile n.5 – Comune di Firenze, Via Lungo L'Affrico n.156:

Foglio di mappa **98**, particella **1259**, subalterno **21**;

Foglio di mappa **98**, particella **1257**, subalterno **15**.

Immobile n.6 – Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Grevigiana n.12:

Foglio di mappa **34**, particella **384**;

Immobile n.7 – Comune di Firenze, Via Lungo L’Affrico n.156:

Foglio di mappa **98**, particella **1259**, subalterno **3**;

Immobile n.8 – Comune di Firenze, Via Lungo L’Affrico n.156:

Foglio di mappa **98**, particella **1259**, subalterno **501**;

Immobile n.8 – Comune di Firenze, Via Lungo L’Affrico n.156:

Foglio di mappa **98**, particella **1259**, subalterno **5**;

Immobile n.8 – Comune di Firenze, Viale Malta n.19:

Foglio di mappa **94**, particella **79**, subalterno **32**.

A favore: con sede Monteriggioni (SI), cod. fisc. 01292880521, relativamente all’unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all’unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Contro: nato a, il, cod. fisc., relativamente all’unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all’unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

ASTE
GIUDIZIARIE® **PROVENIENZA**

La piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, a mezzo dei seguenti atti:

Lotto A) Atto notaio Paolo Caltabiano del 11/04/2002, Repertorio n.30342, Raccolta n. 10375:

- **Ubicazione:** Viale Malta n.19 – Piano 3° e S1.

Il Sig. riservandosi il diritto di usufrutto vende ai Sigg.
..... e

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **94**, Particella **79**, Subalterno **32**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 948,99**;

Lotto B), B1), B3) Atto notaio Giancarlo Sanfelice del 15/02/1988, registrato a Firenze il 04/03/1988 n.748:

- **Ubicazione:** Via Lungo L'Affrico n.156 – Piano T, 1° e 4°.

- **Dati catastali:**

- Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **21**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**, Rendita **Euro 1012,26**;
- Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **3**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 84,91**;
- Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **501**, Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **7 mq**, Rendita **Euro 38,32**.

B2) Atto notaio Paolo Caltabiano del 11/11/1999, registrato a Firenze il 26/01/1999, Repertorio n.28089, Raccolta n.9000:

- **Ubicazione:** Via Lungo L'Affrico n.156 – Piano T, 1° e 4°.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **98**, Particella **1259**, Subalterno **5**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 84,91**;

Lotto C) Atto notaio Francesco Steidl del 30/06/2017, Repertorio n.75754, Raccolta n.23.148

- **Ubicazione:** Via Brenta n.11-13 – Piano S1.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **146**, Particella **647**, Subalterno **500**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **158 mq**, Rendita **Euro 399,84**;

Lotto D), D1), D2), D3), D4) Atto notaio Paolo Caltabiano del 11/04/2002, Repertorio n.30343 Raccolta n. 10376:

- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12 – Piano T - 1°.

- **Dati catastali:**

- Foglio di mappa **34**, Particella **384**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**, Rendita **Euro 361,52**;
- Foglio di mappa **34**, Particella **385**, Classamento **Area rurale**, Consistenza **50 ca**;
- Foglio di mappa **34**, Particella **386**, Classamento **Seminativo arbor.**, Classe **3**, Consistenza **1 ha 8 are 60 ca**, R. D. **Euro 47,67**, R. A. **Euro 30,85**;
- Foglio di mappa **34**, Particella **445**, Classamento **Uliveto**, Classe **3**, Consistenza **80 ca**, R. D. **Euro 0,14**, R. A. **Euro 0,27**;
- Foglio di mappa **34**, Particella **446**, Classamento **Uliveto**, Classe **3**, Consistenza **15 are 90 ca**, R. D. **Euro 2,87**, R. A. **Euro 5,32**.

4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto A) - Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il quartiere ad uso civile abitazione è posto al piano terzo di un più ampio fabbricato.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono provviste di persiane; la copertura è a falde inclinate con manto di laterizio.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Appartamento – Composto da 6 vani, compresa la cucina oltre i servizi ed accessori, tra cui due terrazze ed una soffitta non praticabile con accesso da uno dei servizi. Completa la proprietà un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato.

Lotto B) - Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il quartiere ad uso civile abitazione è posto al piano quarto di un più ampio fabbricato.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono provviste di persiane; la copertura è a falde inclinate con manto di laterizio.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Appartamento – Composto da 6 vani, compresa la cucina oltre i servizi ed accessori, tra cui due terrazze. Completa la proprietà un locale ad uso ripostiglio posto al piano primo di un fabbricato nel resede tergale del cortile condominiale.

B1) - Trattasi di un locale ad uso autorimessa, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156/A.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il locale ad uso autorimessa è posto al piano terra con accesso dal cortile condominiale di un più ampio fabbricato.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Autorimessa – Composto da un unico vano di circa 12 mq.

B2) - Trattasi di un locale ad uso autorimessa, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156/A.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il locale ad uso autorimessa è posto al piano terra con accesso dal cortile condominiale di un più ampio fabbricato.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Autorimessa – Composto da un unico vano di circa 12 mq.

B3) - Trattasi di un locale ad uso magazzino, posto nel comune di

Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156/A.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il locale ad uso magazzino è posto al piano primo di un più ampio fabbricato con accesso dal cortile condominiale.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Magazzino – Composto da un unico vano di circa 7 mq.

Lotto C) - Trattasi di un locale ad uso magazzino, posto nel comune di Firenze, in via Brenta n.11-13.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il locale ad uso magazzino è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato con doppio accesso dai vani scale condominiali.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Magazzino – Composto da due ampi vani, oltre i servizi ed accessori, per una superficie complessiva di circa 160 mq.

Lotto D) - Trattasi di un'unità abitativa derivante dalla fusione catastale di due piccoli fabbricati "terratetto" di tipo ex rurale, posta nel comune di Figline e Incisa Valdarno, in via Grevigiana n.12.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

L'unità abitativa ha la struttura portante in muratura/pietrame, così come le facciate; le finestre sono provviste di persiane; la copertura è a falde inclinate con manto di laterizio.

Lo stato di conservazione generale è buono.

Consistenza.

Unità abitativa – Il fabbricato più a valle è composto al piano terra da un ingresso-camera e piccolo wc-bagno; tramite scala interna di collegamento si accede al piano primo composto da un vano ed un locale ad uso ripostiglio. Il fabbricato più a monte è composto da un unico vano ad uso cucina-soggiorno. Completa la proprietà un ampio resede.

D1) - Trattasi di un terreno ad uso area rurale di circa 50 mq.

D2) – Trattasi di un terreno ad uso seminativo arborato di circa 10.860 mq.

D3) – Trattasi di un terreno ad uso uliveto di circa 80 mq.

D4) – Trattasi di un terreno ad uso uliveto di circa 1.590 mq.

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 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.

POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, lo stato di possesso dei beni era il seguente:

Lotto A) - L'appartamento posto in viale Malta n.19 era in possesso ed abitato dal Sig. (proprietà per 1/2);

Lotto B) - L'appartamento posto in via Lungo L'Affrico n.156 era in possesso ed abitato dalla Sig.ra (proprietà per 1/2);

Lotto C) - Il magazzino posto in via Brenta n.11-13 era in possesso del Sig., unico proprietario;

Lotto D) - I beni posti in via Grevigiana n.12 a Figline e Incisa Valdarno erano in possesso del Sig. e della Sig.ra

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 ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. 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,).

FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono in possesso di informazioni relative al presente 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 oneri di affrancazione o riscatto.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si rimanda alla lettura delle certificazioni allegate.

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.

SPESE GESTIONE

Non sono in possesso di nessun tipo di informazioni.

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.

DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Lotto A) - Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, e successivamente l'appartamento e il condominio sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Per "interventi edilizi abusivi" è stata presentata al Sindaco del comune di Firenze istanza di concessione a sanatoria in data 28/02/1985, prot. n.59453, pos. S/76695, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.01/4766/316 in data 18/04/2001;
- L'immobile è stato oggetto di alcune modifiche interne, per le quali in data 30/06/1986 è stata inviata al Sindaco del comune di Firenze Art.48 L. 47/85 raccomandata con avviso di ricevimento n.5826.

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, in particolare per quanto riguarda l'appartamento si tratta di errori di rappresentazione ed omissioni grafiche; per quanto riguarda il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato si precisa che ha preso la sua funzione in quanto vi è stato costruito un vano ad uso ascensore condominiale.

Lotto B) - Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l’Affrico n.156.

Il fabbricato, di cui l’unità immobiliare è parte, è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, con Progetti B.120/50 e B.1586/50, successivo certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Firenze in data 23/03/1952; successivamente l’appartamento e il condominio sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Art.26 L. 47/85 n.932 del 22/03/1998 per opere interne all’appartamento.

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, rientranti nella casistica delle varianti in corso d’opera, quali opere interne.

Lotto C) - Trattasi di un locale ad uso magazzino, posto nel comune di Firenze, in via Brenta n.11-13

Per il fabbricato, di cui l’unità immobiliare è parte, il comune di Firenze ha autorizzato l’intervento edificatorio con concessione edilizia n.50/2000 del 21/03/2000 e successiva variante in corso d’opera presentata in data 18/12/2001; successivamente l’appartamento e il condominio sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- In data 24/05/2002 con prot. n.20.732 è stata inoltrata al comune di Firenze domanda di Abitabilità ed Uso cui ha fatto seguito il rilascio dell’Attestazione di Abitabilità n.25/29925/02 del 05/05/2002;

Si precisa che l’area sul quale insiste l’unità immobiliare in oggetto è inserita nel “lotto 3 del comparto 5 di Sorgane” ed è stata fatta una convenzione stipulata dal Segretario Generale Dott. Paolini in data 29/12/1999, Rep. n.57.708, trascritta in data 27/12/2000 al n.1.856 di R.P.

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, in particolare nelle altezze dei locali ed altri modesti errori di rappresentazione ed omissioni grafiche.

Lotto D) - Trattasi di un'unità abitativa derivante dalla fusione catastale di due piccoli fabbricati "terratetto" di tipo ex rurale, posta nel comune di Figline e Incisa Valdarno, in via Grevigiana n.12.

I fabbricati sono stati costruiti in data anteriore al 01 settembre 1967, e successivamente sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Per la ristrutturazione dell'unità abitativa con conseguente deruralizzazione e cambio di destinazione d'uso è stata presentata al Sindaco del comune di Figline Valdarno in data 22/02/1995 istanza di concessione a sanatoria, prot. n.3578, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.145 in data 31/03/1998;

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, in particolare: contigua al vano ad uso cucina è stata realizzata una tettoia verandata in legno e plexiglass; in prossimità del prospetto tergale del vano ad uso cucina è stato realizzato uno spazio cottura in muratura (forno) con tettoia; nel resede esclusivo è stata realizzata una soletta in cemento armato per l'appoggio di piscina autoportante, inoltre è stato realizzato un vano aperto ad uso doccia ed un locale ad uso ripostiglio in muratura e legno.

Stante la situazione riscontrata e analizzati i vari atti, le varie difformità di ogni unità immobiliare devono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, e con il pagamento di una sanzione pecuniaria, il cui importo potrà essere determinato dall'Ufficio comunale, previa istruttoria della pratica stessa e verificata l'ammissibilità della domanda medesima, per ottenere la sanatoria, compresa l'eventuale pratica strutturale se dovuta.

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di

qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto, solo previa presentazione della pratica, gli organi competenti possono dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi delle eventuali opere di ripristino.

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 quadrato 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.

VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto, facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari presenti sull'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI per il 2° semestre del 2022.

Lotto A) - Quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19, identificato al Foglio di mappa 94, Particella 79, Subalterno 32.

Per quanto riguarda la tipologia civile abitazione, in stato conservativo ottimo, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.650,00 euro/mq ad un massimo di 3.100,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata, e si moltiplicherà per il prezzo al mq massimo, dato l'ottimo stato conservativo dell'u.i.

Valore appartamento = 180 mq x 3.100,00 euro/mq = 558.000,00 euro

Lotto B) - Quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156, identificato al Foglio di mappa 98, Particella 1259, Subalterno 21.

Per quanto riguarda la tipologia civile abitazione, in stato conservativo ottimo, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.650,00 euro/mq ad un massimo di 3.100,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata, e si moltiplicherà per il prezzo al mq massimo, dato l'ottimo stato conservativo dell'u.i.

Valore appartamento = 167 mq x 3.100,00 euro/mq = 517.000,00 euro

B1) - Locale ad uso autorimessa, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156/A, identificato al Foglio di mappa 98, Particella 1259, Subalterno 3.

Per quanto riguarda la tipologia box, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.150,00 euro/mq ad un massimo di 3.200,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata.

Valore autorimessa = 12 mq x 3.200,00 euro/mq = 38.400,00 euro

B2) - Trattasi di un locale ad uso autorimessa, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156/A, identificato al Foglio di mappa 98, Particella 1259, Subalterno 5.

Per quanto riguarda la tipologia box, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.150,00 euro/mq ad un massimo di 3.200,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata.

Valore autorimessa = 12 mq x 3.200,00 euro/mq = 38.400,00 euro

B3) - Trattasi di un locale ad uso magazzino, posto nel comune di Firenze, in via Lungo l'Affrico n.156/A, identificato al Foglio di mappa 98, Particella 1259, Subalterno 501.

Per quanto riguarda la tipologia magazzino, in stato conservativo

normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.650,00 euro/mq ad un massimo di 3.100,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata.

Valore magazzino = 7 mq x 2.650,00 euro/mq = 18.550,00 euro

Lotto C) - Locale ad uso magazzino, posto nel comune di Firenze, in via Brenta n.11-13, identificato al Foglio di mappa 146, Particella 647, Subalterno 500.

Per quanto riguarda la tipologia magazzino, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 800,00 euro/mq ad un massimo di 1.600,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata, viste le buone condizioni, la presenza del doppio ingresso e dei servizi igienici.

Valore magazzino = 160 mq x 1.600,00 euro/mq = 256.000,00 euro

Lotto D) - Unità abitativa derivante dalla fusione catastale di due piccoli fabbricati "terratetto" di tipo ex rurale, posta nel comune di Figline e Incisa Valdarno, in via Grevigiana n.12, identificato al Foglio di mappa 34, Particella 384.

Per quanto riguarda la tipologia ville e villini (data la particolare tipologia dell'u.i.), in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 1.500,00 euro/mq ad un massimo di 2.200,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata incrementandola di circa il 20% per il resede ad esclusivo.

Valore u.i. = 96 mq x 2.200,00 euro/mq = 211.200,00 euro

Per i terreni, si precisa che i dati OMI sono riferiti all'Annualità 2021.

D1) - Terreno ad uso area rurale di circa 50 mq, identificato al Foglio di mappa 34, Particella 385.

Valore = 0,005 ha x 13.310,00 euro/ha = 66,55 euro

D2) – Terreno ad uso seminativo arborato di circa 10.860 mq, identificato al Foglio di mappa 34, Particella 386.

Valore = 1,086 ha x 13.310,00 euro/ha = 14.450,00 euro

D3) – Terreno ad uso uliveto di circa 80 mq, identificato al Foglio di mappa 34, Particella 445.

Valore u.i. = 0,008 ha x 18.750,00 euro/mq = 150,00 euro

D4) – Terreno ad uso uliveto di circa 1.590 mq, identificato al Foglio di mappa 34, Particella 446.

Valore u.i. = 0,159 ha x 18.750,00 euro/mq = 2.980,00 euro

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 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.

PREZZO BASE D'ASTA

Propongo, relativo all'intera quota di proprietà dei beni, il valore di:

Lotto A) – Appartamento viale Malta, 19

= 180 mq x 3.100,00 euro/mq = 558.000,00 euro

Lotto B) – Appartamento via Lungo l'Affrico, 156

= 167 mq x 3.100,00 euro/mq = 517.000,00 euro

B1), B2), B3) – 2 box auto ed 1 locale ad uso magazzino via Lungo l'Affrico, 156A

= 12 mq x 3.200,00 euro/mq = 38.400,00 euro

= 12 mq x 3.200,00 euro/mq = 38.400,00 euro

= 7 mq x 2.650,00 euro/mq = 18.550,00 euro

Totale = 2(38.400,00) + 18.550,00 = 95.350,00 euro

Lotto C) – Magazzino via Brenta, 11-13

= 160 mq x 1.600,00 euro/mq = 256.000,00 euro

Lotto D) – Unità immobiliare via Grevigiana, 12

= 96 mq x 2.200,00 euro/mq = 211.200,00 euro

D1), D2), D3), D4) – Terreni via Grevigiana, 12

= 0,005 ha x 13.310,00 euro/ha = 66,55 euro

= 1,086 ha x 13.310,00 euro/ha = 14.450,00 euro

= 0,008 ha x 18.750,00 euro/mq = 150,00 euro

= 0,159 ha x 18.750,00 euro/mq = 2.980,00 euro

Totale = 66,55 + 14.450,00 + 150,00 + 2.980,00 = 17.646,00 euro

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità
non sono stimabili, così come quelle riferire alla sanatoria.

12. Precisare se il bene possa risultare 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 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.*

Lotto A) – Appartamento viale Malta, 19

L'appartamento è ubicato in zona Campo di Marte, zona semicentrale del comune di Firenze, comodamente raggiungibile anche tramite la rete ferroviaria con la stazione di Campo di Marte. La zona è provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il bene possiede una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare.

Lotto B) – Appartamento via Lungo l'Affrico, 156

L'appartamento è ubicato in zona Campo di Marte, zona semicentrale del comune di Firenze, comodamente raggiungibile anche tramite la rete ferroviaria con la stazione di Campo di Marte. La zona è provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il bene possiede una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare.

Anche i due box auto hanno una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare.

Lotto C) – Magazzino via Brenta, 11-13

L'appartamento è ubicato in zona Viale Europa, zona semicentrale del comune di Firenze, comodamente raggiungibile. La zona è provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il bene possiede una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare

Lotto D) – Unità immobiliare e terreni via Grevigiana, 12

L'unità immobiliare e i terreni sono ubicati fuori dal centro urbano di Figline e Incisa Valdarno, sulla strada che conduce a Greve in Chianti.

Il bene possiede una discreta potenzialità nell'attuale mercato immobiliare

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

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Date le continue e recenti variazioni in materia riguardanti il regime impositivo della vendita, questa necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

13. Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero o occupato).

RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

Lotto A) – Appartamento viale Malta, 19

Valore = 558.000,00 euro

Lotto B) + B1), B2), B3) – Appartamento, 2 box auto e locale ad uso magazzino via Lungo l'Affrico, 156

Valore = 517.000,00 + 95.350,00 = 612.350,00 euro

Lotto C) – Magazzino via Brenta, 11-13

Valore = 256.000,00 euro

Lotto D) + D1), D2), D3), D4) – U.i. e terreni via Grevigiana, 12

Valore = 211.200,00 + 17.646,00 = 228.846,00 euro

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.