

Geom. Renato Pozzesi

Via Paladini N°18, 50053 Empoli (FI) Tel. 0571/530157 Cell. 335/6774784
Iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n°5629/16, abilitato alla professione
EMAIL : renato@studiotecnicoerenatopozzesi.it PEC : renato.pozzesi@geopec.it

Iscritto alla CONEI - Confederazione Nazionale Esperti Immobiliari

Amministratore di condominio - Corso di aggiornamento professionale superato con esito positivo

EMAIL : condomini@studiotecnicoerenatopozzesi.it PEC : condomini@pec.studiotecnicoerenatopozzesi.it



CONFASSOCIAZIONI
Confederazione Associazioni Professionali



Iscritto all'ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA – Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
Consulente del Tribunale di Firenze - Iscritto all'albo dei CTU con il n°8136

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 213/2019
GIUDICE: DOTT. BISEGNA FRANCESCA ROMANA

Promossa da

BANCA CR FIRENZE S.P.A. (creditore procedente)
(legale: Avv. Roselli Elio)

YORK ESTATE FLORENCE S.R.L. (surrogante/sostituto)
(legale: Avv. Bertone Pasquale)

contro

ASTE GIUDIZIARIE®
[Redacted]
(legale: Avv. Cecchi Aglietti Gianluigi)



Il sottoscritto geometra Renato Pozzesi, nato a Montelupo Fiorentino il giorno 14/08/1962 (codice fiscale PZZRNT62M14F551T), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Firenze al n. 5629/16, con studio professionale in Empoli via L. Paladini n. 18, con ordinanza del G.E. Dott. Pasqualina Principale, veniva nominato il giorno **24 ottobre 2019** C.T.U. per una stima immobiliare del compendio immobiliare ricadente nell'esecuzione. Il giorno **25 ottobre 2019**, ho inviato telematicamente la pec con allegata la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito, prestando il giuramento di rito. Nel verbale di giuramento dell'esperto il G.E. mi ordinò:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il 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 eseguita;**
 - 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 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.**

Ponendomi 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 erranei 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 eseguito; 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di **inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) **autorizza** sin d'ora l'esperto ad **accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico**, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) **autorizza** il C.T.U.

- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73;

- **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) **avverte** inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) **avverte** l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente \ intervenuti.

E) **dispone** acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) **precisa** che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

N.B. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

Il C.T.U. ha concordato con l'ISVEG le date dei sopralluoghi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare per il primo accesso e ha inviato comunicazione alla parte procedente e alla parte esecutata il giorno 21/03/2022 (vedasi allegato "1").

L'invio alla parte esecutata delle raccomandate A/R, è stata destinata presso l'indirizzo visibile dalla procedura in oggetto, ma tale indirizzo non era più valido e la raccomandata non è stata presa in consegna dalla parte debitrice. Ho effettuato quindi una ricerca all'anagrafe del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) e del Comune di Firenze dalla quale è scaturito il nuovo indirizzo di residenza della parte esecutata. (vedasi allegato "2").

Il sottoscritto ha quindi dato inizio alle operazioni peritali, effettuando il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, unitamente al custode nominato, previa comunicazione scritta con nuova raccomandata A/R - PEC con indicazione delle varie date a causa dell'elevato numero di immobili (vedasi allegato "3"), ha compiuto ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed indagini urbanistico/edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito, come di seguito riferirà.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Porzione di un più ampio complesso immobiliare costituito da due edifici dei quali uno a sinistra a valle (*denominato edificio A*) e l'altro a destra a monte (*denominato edificio B*) comprensivo di viale interno di accesso da via Bolognese, fabbricato destinato a portineria in adiacenza alla via stessa e resede con parco condominiale. **In particolare appartamento ubicato nel Comune di Firenze, in via Bolognese n. 79 collocato nell'edificio B e disposto al piano terra (rialzato) a sinistra rispetto l'atrio d'ingresso condominiale, cantina al piano seminterrato e due posti auto coperti sempre al piano seminterrato con accesso dal civico n. 77.** Nello specifico, si accede al presente lotto dalla pubblica via dal civico n. 77-79 tramite un resede a comune con altre unità immobiliari (*viale asfaltato interno e parco condominiale*). L'appartamento dispone di due ingressi, uno di pertinenza ai servizi quali disimpegno, cucina, lavanderia, bagno e locale di servizio, l'altro, entrata principale dell'appartamento, dal quale si accede ad un ampio ingresso, ripostiglio, soggiorno con camino e sala pranzo, due disimpegni, studio, due bagni e tre camere. La zona servizi ha accesso a una piccola terrazza; la sala pranzo, il soggiorno e una camera hanno accesso a un'altra ampia terrazza. Entrambe le terrazze attraverso dei gradini hanno accesso all'ampio giardino esclusivo di pertinenza. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato e due posti auto. Il piano seminterrato è anch'esso raggiungibile attraverso il vano scala e l'ascensore a comune, la zona adibita ai posti auto e allo spazio di manovra, ha l'apertura principale d'accesso per il transito dei veicoli nell'edificio A, attestante il viale asfaltato condominiale. Inoltre, per il lotto in oggetto, la comproprietà pro-quota delle parti e cose dell'edificio B che sono necessarie all'uso comune, tra le quali si dà atto che vi sono l'atrio di ingresso, il pozzo scale a partire dal piano seminterrato, l'impianto di ascensore con relativo locale al piano seminterrato, il servizio di nettezza sempre al piano seminterrato e una terrazza praticabile sul tetto. Infine la comproprietà proporzionale delle parti e cose del complesso immobiliare in oggetto che sono necessarie all'uso comune dei due edifici tra le quali si dà atto che vi sono fra l'altro il viale interno che serve d'accesso dalla via Bolognese, i locali di portineria costituiti da un fabbricato al principio del detto viale d'accesso rappresentato dalla particella 130, il resede con parco condominiale rappresentato dalla particella 129, il locale seminterrato destinato a box per motocicli rappresentato dalla particella 127 subalterno 16, centrale termica e impianto di riscaldamento, impianto di sollevamento dell'acqua con i relativi vani al piano seminterrato rappresentato dalla particella 127 subalterno 17 e 46. (vedasi documentazione fotografica e rilievo architettonico allegati "4" e "5").

L'immobile sarà messo all'asta o alienato nello stato di fatto attuale, così come pervenuti e posseduti dalla parte esecutata, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti eventualmente esistenti, ivi comprese le parti condominiali pro-quota ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile fra le quali in particolare i locali per portineria, il locale destinato a box per motocicli e i locali centrale termica e autoclave. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto. (vedasi tabella riepilogativa allegato "53").

LOTTO 6**IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

Porzione di un più ampio complesso immobiliare costituito da un edificio condominiale in Firenze via Varchi n. 39 - 41. In particolare ufficio ubicato nel Comune di Firenze, in via Varchi n. 41 disposto al piano terra sulla sinistra rispetto la rampa d'accesso al locale autorimessa condominiale al piano seminterrato. L'ingresso, infatti si trova immediatamente a sinistra scendendo la rampa suddetta e la porta d'entrata attesta in un piccolo disimpegno a comune con la porta che dà accesso alla scala condominiale che collega il piano terra con il piano seminterrato. All'interno l'unità immobiliare si compone di ampio vano a uso ufficio, disimpegno, bagno e ripostiglio ad uso archivio. (vedasi documentazione fotografica e rilievo architettonico allegati "54" e "55").

CONFINI

via Varchi, resede condominiale, rampa d'accesso condominiale, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze:

l'ufficio è censito nel foglio di mappa 93, e nello specifico: particella 143, subalterno 577, categoria A/10, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq, (zona censuaria 2), rendita di euro 1.304,05. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "56", estratto di mappa allegato "57"). La planimetria catastale dell'immobile è depositata al Catasto di Firenze (vedasi planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati allegato "58"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto giudiziario di pignoramento immobili (vedasi allegato "13") del 01 aprile 2019, di repertorio n. 3031/2019, riguardante la quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è stato trascritto il 18 aprile 2019 (Reg. Gen. n. 16150 Reg. Part. n. 11671).

STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla parte esecutata. Il lotto è da ritenersi libero.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

La quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è pervenuta al sig. [REDACTED] in forza di atto di vendita rogato dal Notaio Dott. Nencioni Paolo in Firenze il giorno 26 maggio 2006, repertorio n. 51.741, fascicolo n. 13.784, registrato a Firenze il giorno 08 giugno

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il fabbricato condominiale in cui sono presenti le unità immobiliari del presente lotto oggetto di pignoramento, è stato costruito con struttura portante verticale in C.A. e muratura (struttura mista) e solai interpiano e di copertura in laterocemento. L'ufficio è dotato di pavimenti in monocottura. Gli infissi sono in metallo e dotati di inferriate in ferro con il portoncino d'ingresso in legno. Gli impianti esistenti sono: elettrico, idro-sanitario e dotato di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. In particolare l'unità immobiliare in oggetto presenta il seguente sviluppo delle superfici, salvo errori e/o omissioni (vedasi allegato "55"):

UFFICIO

- ufficio	(sup. utile netta mq	33,40);
- disimpegno	(sup. utile netta mq	0,90);
- bagno	(sup. utile netta mq	2,51);
- ripostiglio	(sup. utile netta mq	6,32).

- Totale superficie utile netta locali principali e accessori diretti: mq 43,13

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo abbiamo rilevato uno stato di conservazione e manutenzione buono.

SPESE CONDOMINIALI

Il geometra Aurelio Fracasso, quale Amministratore del condominio pro-tempore in carica, ha dichiarato alla data del 07/02/2024 ai sensi dell'ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. che la parte esecutata deve versare per l'anno in corso e per l'anno precedente solo quote ordinarie al condominio per Euro 2.238,16. Per i millesimi di proprietà si rimanda alle tabelle fornite dall'amministratore (vedasi allegato "60" e "61").

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente ammontano ad Euro 2.238,16 per spese condominiali.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Come descritto nel medesimo capitolo del lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso immobiliare in cui è presente l'unità immobiliare del presente lotto, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e precisamente con Licenza di Costruzione n. 4024 rilasciata dal Comune di Firenze in data 27/12/1954 (B. 1781/54) e certificazione di abitabilità ed uso n. 628 del 16/12/1960. Successivamente è stata richiesta al Comune di Firenze Concessione in Sanatoria in data 26/03/1986 pos. S/20279 prot. 65608/86 (n. progressivo 0056542200/1 per il piano sottosuolo) e integrata con prot. 12267 del 27/03/1987 (n. progressivo 0497111910/1 per il piano terra) + integrazione certificazione di idoneità statica integrata a mezzo pec

del 05/11/2012 in quanto le opere abusive superano i 450 mc, e veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30385/S relativa alla realizzazione nell'immobile delle seguenti opere abusive: variante in corso d'opera che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni con incremento di volume dovuto ad una maggior altezza e incremento della superficie utile. Inoltre sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 5254 del 24/09/2004 (uscita di sicurezza per adeguamento alla normativa prevenzione incendi) e relativa comunicazione di fine lavori prot. n. 1431 del 12/01/2005;
 - D.I.A. n. 127 del 10/01/2006 (cambio di destinazione da ripostiglio a ufficio di un locale posto al piano terreno dell'edificio condominiale ubicato in via Benedetto Varchi 41 Firenze, abbassamento del solaio di calpestio, realizzazione di un servizio igienico e di un piccolo vano archivio, lieve spostamento della porta d'ingresso) e relativa comunicazione di inizio dei lavori prot. n. 15817 del 20/03/2006;
 - S.C.I.A. n. 3312 del 08/05/2013 prot. n. 19957 (frazionamento e modifiche interne alla porzione dell'unità immobiliare con destinazione ufficio).
 - S.C.I.A. del 27/05/2013 prot. n. 23019 (variante finale della S.C.I.A. n. 3312 del 08/05/2013 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/2005) e relativa comunicazione di fine lavori prot. n. 24787 del 05/06/2013.
- (vedasi allegato "62").

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto ad oggi, risulta conforme a livello urbanistico, mentre a livello catastale risultano piccole difformità che non incidono sulla rendita.

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il prezzo a base d'asta sarà dato dal valore di mercato ridotto di una giusta percentuale, per eventuali vizi occulti e per la particolarità dei meccanismi d'asta. Sarà a discrezione del G.E. diminuire il prezzo determinato al fine di allearne l'acquisto od aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compravendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore di mercato, applicando alla consistenza, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza. Per quanto riguarda le fonti utilizzate per la stima, si osserva che il C.T.U., esperto in materia estimativa, ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel territorio in esame per la stessa tipologia di bene, degli atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia e dei dati consultabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. ultimo riferimento anno 2023 semestre 2 (vedasi allegato "63"). Inoltre nel caso in esame il C.T.U. ha anche verificato le risultanze delle indagini di mercato condotte con gli operatori immobiliari specializzati in contrattazioni di immobili simili a quello oggetto di stima, e nello specifico:

- Immobili Toscani, via Masaccio n. 115 – 50136 Firenze;
- Affiliato Toscano Savonarola – Agenzia Immobiliare, via Fra' Bartolomeo n. 38R -50121 Firenze.

Per la determinazione della superficie dei beni oggetto di stima, da adottare come parametro estimativo, ci si riferisce al rilievo effettuato ed alla sua successiva restituzione grafica (vedasi allegato "55"), dalla quale è emersa la superficie lorda con il seguente esito:

Totale superficie lorda locali principali e accessori diretti oggetto di stima: mq 55,25

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la superficie catastale assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale, ancorché determinata a fini fiscali, ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali). I criteri di calcolo della superficie catastale di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 1998 prevedono, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde "computando solo i locali con altezza maggiore o uguale a 1,5 metri" (inclusive, cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione "principale" (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che si scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

Parametro usato: superficie commerciale

Calcolo superficie commerciale locali principali e accessori diretti:	mq	55,25 x 100% =	mq 55,25
Sup. commerciale arrotondata al metro quadro per difetto/eccesso:			mq 55,00
Superficie commerciale ufficio oggetto di pignoramento:	mq		55,00
Valore unitario medio:	Euro		2.600,00
VALORE DI MERCATO:	Euro		143.000,00

VALORE DI MERCATO totale del Lotto 6:	Euro	143.000,00
--	------	-------------------

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Deprezzamento a titolo di abbattimento per la particolarità dei meccanismi d'asta (*pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito da effettuare per partecipare all'asta, stato di occupazione o meno degli immobili, difficoltà di visita del bene, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, appetibilità del tipo di bene*) e deprezzamento a garanzia per eventuali vizi occulti: 10 %.

Prezzo a base d'asta: Euro 143.000,00 x 0,90 =

Euro 128.700,00

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di bene intestato a privati, la vendita non è soggetta ad I. V. A.

VALORE DI MERCATO del lotto 6

Euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 6

Euro 128.700,00 (centoventottomilasettecento/00)

L'immobile sarà messo all'asta o alienato nello stato di fatto attuale, così come pervenuti e posseduti dalla parte esecutata, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti eventualmente esistenti, ivi comprese le parti condominiali pro-quota ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto. (vedasi tabella riepilogativa allegato "64").

LOTTO 7

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Porzione di un più ampio complesso immobiliare costituito da un edificio condominiale in Firenze via Varchi n. 39 - 41. In particolare deposito ubicato nel Comune di Firenze, in via Varchi n. 41 disposto al piano interrato. Precorrendo la rampa di accesso per arrivare al piano seminterrato, il deposito si trova sulla sinistra e vi si accede da posto auto numero 10 che lo precede, censito al Catasto Fabbricati foglio 93, particella 143 subalterno 553. (vedasi documentazione fotografica e rilievo architettonico allegati "65" e "66").

CONFINI

rampa condominiale, Pugliese, Rossi, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze:

- deposito censito nel foglio di mappa 93, e nello specifico: particella 143, subalterno 575, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq, superficie catastale 7 mq, (zona censuaria 2), rendita di euro 71,22. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "67", estratto di mappa allegato "57"). La planimetria catastale dell'immobile è depositata al Catasto di Firenze (vedasi planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati "68" - "58"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto giudiziario di pignoramento immobili (vedasi allegato "13") del 01 aprile 2019, di repertorio n. 3031/2019, riguardante la quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è stato trascritto il 18 aprile 2019 (Reg. Gen. n. 16150 Reg. Part. n. 11671).

STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla parte esecutata. Il lotto è da ritenersi libero.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

La quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è pervenuta al sig. [REDACTED] in forza di atto di vendita rogato dal Notaio Dott. Nencioni Paolo in Firenze il giorno 26 maggio 2006, repertorio n. 51.741, fascicolo n. 13.784, registrato a Firenze il giorno 08 giugno