

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").

Parametro usato: superficie commerciale

Superficie commerciale arrotondata:

Valore unitario medio:

a detrarre spese per regolarità catastale

VALORE DI MERCATO:

mq 275,00

Euro 1.000,00

Euro 275.000,00

Euro 2.500,00

Euro 272.500,00

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 272.500,00 x 0,90 =

Euro 245.250,00

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

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

VALORE DI MERCATO del lotto 15

Euro 272.500,00 (duecentosettantaduemilacinquecento/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 15

Euro 245.250,00 (duecentoquarantacinquemiladuecentocinquanta/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 "125").

LOTTO 16

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Area adibita in parte a parcheggio e in parte a verde ubicata nel Comune di Firenze con accesso da via Lungo L'Affrico n. 156/A attraverso una rampa gravata da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del lotto in oggetto (vedasi documentazione fotografica e rilievo architettonico allegati "126" e "127").

CONFINI

Lascialfari, Cecchi/Graziani, Sordini, Malva/Ruggiero, Poggi, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Firenze:

- **terreno** censito nel foglio di mappa **98**, e nello specifico: particella **3398**, qualità Incolto Sterrato, superficie 777 mq. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato **"128"**, estratto di mappa allegato **"129"**. I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.
- **terreno** censito nel foglio di mappa **98**, e nello specifico: particella **3399**, qualità Ente Urbano, superficie 61 mq. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato **"128"**, estratto di mappa allegato **"129"**. I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e la stessa è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa **98**, e nello specifico: particella **3399**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 61 mq. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato **"128"**, estratto di mappa allegato **"129"** ed elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati alla particella 3399 allegato **"130"**. I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Nell'atto di pignoramento immobiliare il presente lotto è così identificato: terreno censito al Catasto Terreni di Firenze, Foglio 98 particella 1687. Lo stato è variato a seguito di tipo mappale pratica n. FI0031317 e frazionamento pratica n. FI0031319 in atti dal 18/03/2020. (vedasi visura catastale allegato **"128"**). Dalla particella originaria 1687 sono state create le particelle 3398 e 3399.

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 in parte dalla società LeiCar Service Centro Revisioni automoto Officina autorizzata FIAT che utilizza lo spazio a parcheggio sulla rampa di collegamento al piano seminterrato del condominio censito nella particella 722 per l'attività commerciale posta in via Lungo L'Affrico n. 158/G.

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 compra-vendita rogato dal Notaio Dott. Allodoli Enzo in Firenze il giorno 29 ottobre 1962, repertorio n. 17.939, fascicolo n. 3.953, registrato a Firenze il giorno 19 novembre 1962 al n. 5633 (vedasi allegato **"131"**).

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'area del presente lotto oggetto di pignoramento è asfaltata e in parte a verde da una porzione di forma pressoché trapezoidale delimitata da muretti in c.a. In particolare le unità immobiliari in oggetto presentano il seguente sviluppo delle superfici, salvo errori e/o omissioni (vedasi allegato **"127"**):

- area gravata da diritto di passo pedonale e carrabile	(sup. utile netta mq 454,60)
- area a parcheggio (porzione ricavata su area pianeggiante)	(sup. utile netta mq 123,90)
- area a parcheggio (particella 3399)	(sup. utile netta mq 72,70)
- area a verde	(sup. utile netta mq 181,50)
- <u>Totale superficie utile netta:</u>	mq 832,70

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

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

SPESE CONDOMINIALI

Bene non di carattere condominiale.

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

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene in oggetto a carico dell'acquirente.

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 presente lotto oggetto di pignoramento, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 817/88 Reg. Gen. n. 3737 Pratica n. 524/88 del 23/06/1988 protocollo n. 7865 del 27/06/1988 a seguito di richiesta di autorizzazione edilizia per la realizzazione di cancelli carrabili e pedonali del 01/04/1988. (vedasi allegato "131.1").

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta alcune piccole difformità urbanistiche. Tali opere non sono rappresentate nei permessi sopracitati, pertanto opere da sanare. Per regolarizzare le opere suddette, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria. Tali operazioni avranno un onere complessivo stimato di circa Euro 2.500,00, composto da sanzione per regolarizzare l'abuso, diritti di segreteria per la pratica di sanatoria, l'onorario per il tecnico abilitato alla redazione dei documenti comprensivo di rilievo accurato dell'immobile, redazione di elaborati grafici e presentazione alle pubbliche amministrazioni di competenza. Per regolarizzare la conformità catastale, dovrà essere presentato un tipo mappale in deroga e un Do.C.Fa. Tali operazioni avranno un onere complessivo stimato di circa Euro 2.500,00, composto da diritti di segreteria per la pratica Do.C.Fa, l'onorario per il tecnico abilitato alla redazione dei documenti comprensivo di rilievo accurato dell'immobile, redazione di elaborati grafici e presentazione alle pubbliche amministrazioni di competenza.

Tutto ciò premesso, l'immobile in oggetto ad oggi, risulta non conforme sia a livello urbanistico, sia a livello catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento ricade in "edificato recente – spazio aperto" secondo la disciplina del suolo e degli insediamenti del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze (vedasi allegato "131.2").

CRITERIO DI STIMA

Come descritto nel medesimo capitolo del lotto 1.

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 "127"), dalla quale è emersa la superficie lorda con il seguente esito:

Totale superficie arrotondata oggetto di stima: mq 834,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Come descritto nel medesimo capitolo del lotto 1.

Parametro usato: superficie delle porzioni del lotto in base al loro utilizzo

Sup. arrotondata area gravata da diritto di passo pedonale e carrabile	mq	455,00
Valore unitario medio:	Euro	10,00
VALORE DI MERCATO:	Euro	4.550,00

Superficie arrotondata area a parcheggio (porzione su area pianeggiante)	mq	124,00
Valore unitario medio:	Euro	1.250,00
VALORE DI MERCATO:	Euro	155.000,00

Superficie arrotondata area a parcheggio (particella 3399)	mq	73,00
Valore unitario medio:	Euro	1233,00
VALORE DI MERCATO:	Euro	90.000,00

Superficie arrotondata area a verde	mq	182,00
Valore unitario medio:	Euro	50,00
VALORE DI MERCATO:	Euro	9.100,00

VALORE DI MERCATO totale del Lotto 16:	Euro	258.650,00
a detrarre spese per regolarità urbanistica e catastale	Euro	5.000,00
VALORE DI MERCATO:	Euro	253.650,00

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 253.650,00 x 0,90 =	Euro	228.285,00
--	------	------------

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

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

VALORE DI MERCATO del lotto 16

Euro 253.650,00 (duecentocinquantatremilaseicentocinquanta/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 16

Euro 228.285,00 (duecentoventomiladuecentottantacinque/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 "132").

LOTTO 17

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Ampia area a verde posta sul tergo di un complesso immobiliare posto in Firenze (*Condominio viale Eleonora Duse 30B*) avente accesso attraverso un cancello carrabile posto a confine con l'adiacente particella gravata da diritto di passo carrabile e pedonale a favore di terzi (particella anch'essa oggetto del presente lotto) che collega la proprietà con via Adelaide Ristori attraverso il civico 3. Dalla suddetta ampia area a verde si raggiunge una tettoia posta su un lato avente principale funzione di riparo veicoli. (vedasi documentazione fotografica e rilievo architettonico allegati "133" e "134").

CONFINI

Via Ristori, Impresa Edile Poli s.r.l, stessa proprietà, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Firenze:

- terreno censito nel foglio di mappa 98, e nello specifico: particella 1421, qualità Incolto Sterrato, superficie 130 mq. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1;
- L' area urbana è censita nel foglio di mappa 98, e nello specifico: particella 1426, subalterno 529, categoria F/1, consistenza 1228 mq. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1;
- La tettoia è censita nel foglio di mappa 98, e nello specifico: particella 3018, categoria C/7, classe U, consistenza 290 mq, superficie catastale 304 mq, (zona censuaria 3), rendita di euro 599,09. Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 .

(vedasi visure catastali allegato "135", estratto di mappa allegato "136", elaborato planimetrico ed elenco dei sub. assegnati alla particella 1426 allegato "137". La planimetria catastale della tettoia è depositata al Catasto di Firenze (vedasi allegato "138").

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 locato per quanto riguarda solo l'ampia area a verde contraddistinta dal sub. 529. (vedasi contratto di locazione allegato "138.1").