



**- TRIBUNALE DI FIRENZE -**



Terza sezione civile



**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**Procedimento n. 225/2021 R.G.**



promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**- Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa PASQUALINA PRINCIPALE**



**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**



Io sottoscritto **Geom. Luigi De Simone**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2366/11, con studio in Impruneta (FI) Via Del Monte Di S. Antonio n° 4, sono stato nominato C.T.U. al procedimento indicato in epigrafe in data 19.11.2021, e dopo aver inviato l'accettazione di incarico, con il giuramento di rito, iniziavo le indagini peritali per rispondere ai questi contenuti nel mandato di nomina dell'incarico.

\* \* \* \* \*

La presente relazione è composta da n. 14 paragrafi relativi a:

<b>1.01</b>	<b>Identificazione dei beni pignorati</b>	pag. 3
<b>1.02</b>	<b>Confini</b>	pag. 5
<b>1.03</b>	<b>Dati catastali</b>	pag. 6
<b>1.04</b>	<b>Corrispondenze</b>	pag. 7
<b>2.01</b>	<b>Atto di pignoramento</b>	pag. 7
<b>3.01</b>	<b>Atti di provenienza</b>	pag. 8
<b>4.01</b>	<b>Sommara descrizione dei beni pignorati</b>	pag. 9
<b>4.02</b>	<b>Millesimi per le spese comuni</b>	pag. 13
<b>4.03</b>	<b>Superficie commerciale</b>	pag. 13
<b>4.04</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>	pag. 14
<b>5.01</b>	<b>Stato di possesso del bene pignorato</b>	pag. 15
<b>6.01</b>	<b>Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura</b>	



*condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente*

pag. 15

**7.01** *Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente*

pag. 16

**8.01** *Spese di gestione o manutenzione*

pag. 18

**9.01** *Regolarità edilizia e urbanistica*

pag. 19

**10.01** *Valore di mercato dei beni pignorati*

pag. 22

**11.01** *Prezzo a base d'asta*

pag. 23

**12.01** *Precisazioni*

pag. 25

**12.02** *Regime impositivo della vendita*

pag. 26

**13.01** *Riepilogo in caso di più lotti*

pag. 27

**14.01** *Tabella riepilogativa*

pag. 27

*Descrizione allegati*

pag. 28

\* \* \* \* \*

**1.01** *Identificazione dei beni pignorati*

*Trattandosi di più beni pignorati sono stati predisposti tre lotti.*

**LOTTO N. 1**

**a)** *Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Firenze, Via Dell'Orcagna, con ingresso carrabile condominiale dal n.c. 2/A, costituito da un locale ad uso garage posto al piano*



*seminterrato, composto da un unico vano di mq. 20 circa .*

**LOTTO N. 2**

- b) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Fiesole (FI), Loc. Compiobbi, Via Aretina, con ingresso indipendente dal n.c. 194 e ingresso a comune, con il "lotto n. 3", dal n.c. 196, costituito da un negozio al piano terreno, composto da un locale principale e due locali accessori ad uso deposito/magazzino e due servizi igienici, con accesso da un corridoio a comune con il "lotto n. 3", oltre parti a comune, con il "lotto n. 3", fra cui un giardino ubicato nella parte posteriore del fabbricato su cui insiste una centrale termica sempre ad uso a comune.*

**LOTTO N. 3**

- c) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Fiesole (FI), Loc. Compiobbi, Via Aretina, con ingresso a comune, con il "lotto n. 2", dal n.c. 196, costituito da un appartamento ad uso abitazione al piano primo (ultimo), composto da sette vani compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un giardino a ad uso comune, con il "lotto n. 2", al piano terreno, ubicato nella parte posteriore del fabbricato su cui insiste una centrale termica sempre a uso a comune, con il "lotto n. 2", ed un ripostiglio ad*



*uso esclusivo.*

- d) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Fiesole (FI), Loc. Compiobbi, Via Aretina, con ingresso indipendente dal n.c. 198, costituito da un negozio al piano terreno, composto da un unico locale principale di mq. 15 circa .*

*Si precisa che il "lotto n. 2" unito al "lotto n. 3" formano una completa porzione di fabbricato terratetto.*

### **1.02 Confini**

#### **LOTTO N. 1**

*Per il garage bene a): lungarno del tempio, resede a comune, ripostiglio sotto vano scala condominio lungarno del tempio n.c 32, salvo se altri.*

#### **LOTTO N. 2**

*Per il negozio bene b): Via aretina, beni a comune con bene c) del "lotto 3" da più lati, bene d) del "lotto 3", salvo se altri.*

#### **LOTTO N. 3**

*Per l'appartamento bene c): Via aretina, beni a comune con bene b) del "lotto 2" da più lati, bene d) del "lotto 3", salvo se altri.*

*Per il negozio bene d): Via aretina, bene b) del "lotto 2" da più lati, salvo se altri.*



### **1.03 Dati catastali**

#### **LOTTO N. 1**

Per il garage bene **a)**, risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Firenze, nel Foglio di Mappa n. 104, Particella n. 320, sub. 19, Via Orcagna 2/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 22 e rendita catastale € 165,27.

#### **LOTTO N. 2**

Per il negozio bene **b)** risulta censito nel foglio di mappa n. 45, particella n. 296 sub. 4, Via Aretina n. 194 piano T, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 62 e rendita catastale € 2.680,82.

#### **LOTTO N. 3**

Le suddette unità immobiliari sono censite nel foglio di mappa n. 45, particella n. 296 rispettivamente:

per l'appartamento bene **c)** sub. 5, Via Aretina n. 196 piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie mq. 127, escluse aree scoperte mq. 125 e rendita catastale € 805,67.

per il negozio bene **d)** sub. 1, Via Aretina n. 198 piano T, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17 e





*rendita catastale € 781,66.*



*Tutti i beni pignorati ai fini della conformità della intestazione e descrizione catastale risultano conformi.*



*Tutti i beni pignorati hanno le rispettive planimetrie catastali depositate e censite rispettivamente al catasto fabbricati del comune di Firenze e comune di Fiesole.*

*Le planimetrie catastali corrispondono alla stato di fatto ad eccezione della planimetria del locale negozio, bene d) lotto n. 3, che è mancante di un vano porta, variazione che non modifica la consistenza catastale.*



#### **1.04 Corrispondenze**

*I beni oggetto di pignoramento corrispondono a quanto descritto nell'atto di pignoramento, sia per la descrizione catastale che per l'intestazione, ne consentono l'univoca individuazione dei beni, mentre i confini non sono stati riportati.*

#### **2.01 Atto di pignoramento**

*Atto di pignoramento del XX giugno 20XX rep. n. XXXX trascritto a Firenze il XX agosto 20XX contro :  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (cod. fisc. :XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)*



*I beni pignorati riguardano “i cespiti di proprietà delle debitriche e di cui si fornisce la descrizione che segue”:*

- 1. Locale box sito nel comune di Firenze nel NCEU foglio 104, particella 320, sub. 19, categoria C/6, classe 8, sup. 20 mq., rendita € 165,27 sito in Via Dell’Orcagna, 2 ;*
- 2. Locale commerciale sito nel comune di Fiesole nel NCEU foglio 45, particella 296, sub 4, categoria C/1, classe 11, sup. 38 mq. piano T, rendita € 2.680,82, sito alla Via Aretina 194;*
- 3. Locale commerciale sito nel comune di Fiesole nel NCEU foglio 45, particella 296, sub 1, categoria C/1, classe 9, sup. 15 mq. piano T, rendita € 781,66, sito alla Via Aretina 198;*
- 4. Appartamento sito nel comune di Fiesole nel NCEU foglio 45, particella 296, sub. 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, piano T e 1° piano, rendita € 805,67, sito alla Via aretina, 196.*

### **3.01 Atto di provenienza**

*I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla esecutata con denuncia di successione testamentaria, in morte di XXXXXX XXX nato il XX luglio 19XX a XXXXXXXX (FI) C.F. : XXX XXX XXXXX XXXX, deceduto il XX ottobre 19XX, registrata all’ufficio del registro di XXXXX il XX aprile XXXX al n. di rep. XX/XX trascritta in data XX*



settembre XXXX ai nn. XXXX/XXXXX.

Per la suddetta denuncia di successione è stata preventivamente  
effettuata una rinuncia di eredità da parte della Sig.ra XXXXX XXX

XXX, coniuge del deceduto, stipulato dal notaio Galvani Maria Pia di  
Firenze, rep. XXXX registrato a Firenze il XX.XX.XXXX

Non è stato possibile reperire una copia della suddetta successione  
pur avendo effettuata richiesta all'agenzia delle entrate di Firenze  
con mail certificata in data 25 novembre 2021.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Il bene di cui al "lotto n. 1" è pervenuto al defunto Sig. XXXXXX  
XXX con atto di compravendita notaio Pier Antonio Donnini di

Altopascio in data XX gennaio 19XX, rep. n. XXXX, fasc. n. XXX,  
registrato a Lucca il XX gennaio 19XX al n. XXX vol. XXX trascritto  
a Firenze il XX gennaio 19XX ai nn. XXXX/XXXX.

I restanti beni di cui al "lotto n. 2" e "lotto n. 3" sono pervenuti al  
defunto Sig. XXXXXXX XXXX con atto di compravendita notaio

Augusto Rovai di Firenze in data XX novembre 19XX rep. n. XXXXX,  
fasc. n. XXXXX, registrato a Firenze il XX dicembre 19XX al n. XXXX

vol. XXX trascritto a Firenze il XX gennaio 19XX ai nn. XXXX/XXX.

#### **4.01 Sommaria descrizione dei beni pignorati**



*Si precisa che i beni, del “lotto n. 2” e “lotto n. 3”, nel loro complesso formano una completa porzione di fabbricato terratetto.*

**LOTTO N. 1**

***Bene a)** : Porzione di un più ampio fabbricato, ad uso garage, della superficie di mq. 20 circa, posto al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Firenze in Via Dell’Orcagna con l’ingresso carrabile a comune dal n.c. 2/A.*

*Il locale garage è composto da un unico vano.*

*Il garage internamente si presenta in mediocre stato di manutenzione sia per l’impianto elettrico che per le finiture.*

*Sono presenti due altezze interne ml. 2,80 circa antistante la porta di ingresso e ml. 2,03 circa nel lato destro, in quanto detta parte del garage è ubicata sottostante un vano scala.*

*Per quanto riguarda l’impianto elettrico dovrà essere staccato dall’attuale contatore dell’abitazione, non oggetto di pignoramento, a cui è allacciato prevedendo un nuovo impianto indipendente preventivando una spesa forfettaria di € 3.000,00.*

**LOTTO N. 2**

***Bene b)** Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Fiesole (FI), Loc. Compiobbi, Via Aretina, con ingresso indipendente*



dal n.c. 194 e ingresso a comune, con il "lotto n. 3", dal n.c. 196, costituito da un negozio al piano terreno, composto da un locale principale e due locali accessori ad uso magazzino e due servizi igienici, di cui uno sottoscala, con accesso da un corridoio a comune con l'appartamento del "lotto n. 3", fra cui un giardino ubicato nella parte posteriore del fabbricato su cui insiste una centrale termica sempre ad uso a comune.

Il negozio internamente si trova in normali condizioni d'uso con pavimenti in monocottura, impianto elettrico, singolo per il negozio ed a comune con i beni del "lotto n. 3" per i locali accessori; impianto di riscaldamento a comune con i beni del "lotto n. 3"; inoltre è presente nel solo negozio uno impianto di condizionamento, sia aria fredda che calda; nei magazzini pavimenti in monocottura e graniglia mentre i due bagni pavimentati e in rivestiti in monocottura/gres.

### **LOTTO N. 3**

**Bene c)** Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Fiesole (FI), Loc. Compiobbi, Via Aretina, con ingresso a comune, con il "lotto n. 2", dal n.c. 196, costituito da un appartamento ad uso abitazione al piano primo (ultimo), composto da sette vani compresa



*cucina oltre servizi ed accessori fra cui un giardino a ad uso comune, con il "lotto n. 2", al piano terreno, ubicato nella parte posteriore del fabbricato su cui insiste una centrale termica sempre a uso a comune, con il "lotto n. 2", ed un ripostiglio ad uso esclusivo.*

*L'appartamento è in normale stato di manutenzione con impianto elettrico e riscaldamento a comune con i locali accessori del "lotto n. 2", pavimenti in graniglia, nel bagno pavimento e rivestimento in ceramica ed in cucina rivestimento in gres.*

*Bene d) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Fiesole (FI), Loc. Compiobbi, Via Aretina, con ingresso indipendente dal n.c. 198, costituito da un negozio al piano terreno, composto da un unico locale principale di mq. 15 circa.*

*Il locale negozio, dotato di ampio sporto in metallo e vetro, composto da un unico vano di piccole dimensioni per adibire a locale commerciale; oltre ad essere privo di servizio igienico, è paragonabile ad un locale rimessa/cantina che può risultare molto utile all'appartamento posto al solo piano primo, per collocare biciclette, motorini/scooter ed altro materiale utile per l'abitazione.*

*Pavimento in battuto di cemento dotato di impianto elettrico a comune con i locali accessori del "lotto n. 2" e privo di*



riscaldamento.

Per i “lotti nn. 2 e 3” si fa presente che dalla copertura del fabbricato ci sono varie infiltrazioni di acqua meteorica in particolare visibile nel soffitto del vano scala di accesso all'appartamento del piano primo del “lotto n. 3”.

#### **4.02 Millesimi per le spese comuni**

##### **LOTTO N. 1**

L'amministratore condominiale Rag. XXXX XXXXX ha comunicato che le tabelle millesimali riportano il locale garage è unito all'abitazione dell'esecutata e non è stato possibile scorporare in modo esatto i soli millesimi del garage.

Sarà necessario calcolare esatti millesimi per il locale garage da scorporare dai millesimi dell'appartamento.

Per detti calcoli, da effettuare da parte di un tecnico abilitato, si preventiva una spesa forfettaria di € 1.500,00.

##### **LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3**

Non sono state redatte la tabelle millesimali e non risulta nominato un amministratore condominiale.

#### **4.03 Superficie commerciale**

##### **LOTTO N. 1**



Bene a) La superficie commerciale del garage è **22,00 mq.**

**LOTTO N. 2**

Bene b) Il negozio ha una superficie così composta :

area adibita negozio e retro mq. 47,00 circa;

area accessoria, non comunicanti, adibiti a magazzino e servizi igienici, superficie di mq. 41,00 circa.

La superficie commerciale complessiva, applicando i coefficienti di ragguaglio per l'omogeneizzazione delle superfici accessorie, è la seguente :  $47,00 + 41,00 \times 0,25 = 57,25$  mq. arrotondata a **57,00 mq.**

**LOTTO N. 3**

Bene c) e bene d) L'appartamento ha una superficie così composta :

appartamento superficie lorda mq. 123,00 circa; balcone mq. 6,00 circa; ripostiglio posto nel resede/giardino 3,50 mq. circa; negozio, equiparato ad uso rimessa/cantina, al piano terreno mq. 17,00 circa.

La superficie commerciale complessiva, applicando i coefficienti di ragguaglio per l'omogeneizzazione delle superfici accessorie, è la seguente:  $123,00 + 6,00 \times 0,30 + 3,50 \times 0,15 + 17,00 \times 0,50 = 133,82$  mq. arrotondata a **134,00 mq.**

**4.04 Destinazione urbanistica**

**LOTTO N. 1**



*Nell'attuale regolamento urbanistico comunale il fabbricato è inserito in un'area classificata "Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" art. 66 N.T.A.; ed è classificato "edificato di recente – spazio edificato" art. 13 N.T.A..*

**LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3**

*Nell'attuale regolamento urbanistico comunale il fabbricato è inserito in un'area classificata "Tessuto storico" art. 28 N.T.A.; ed è individuato con scheda di rilevazione 148a e 148b con classificazione di edificio classe III. 2 art. 17 N.T.A..*

***5.01 Stato di possesso del bene pignorato***

**LOTTO N. 1**

*In uso della esecutata, con la figlia XXXX XXXX, non risulta locato.*

**LOTTO N. 2**

*In uso della esecutata, con la figlia XXXX XXXX, non risulta locato, dove svolge l'attività di Farmacia.*

**LOTTO N. 3**

*In uso della esecutata con la figlia XXXX XXXX, entrambe residenti a XXXX, XXXXX XXX XXXX n. XX, non risultano locati.*

***6.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico***



*dell'acquirente.*

*Dalla documentazione fornita dall'amministratore sono da pagare per rate non versate una spesa forfettaria di € 500,00 alla data del 1 gennaio 2022 dell'amministratore condominiale.*

***7.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.***

*Da quanto riportato nella certificazioni presenti in atti sui beni pignorati risultano le seguenti formalità:*

**LOTTO N. 1**

*1) Iscrizione nm. XXXX/XXXX del XX.XX.20XX Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del XX.XX.20XX numero di rep. XXXX/XXXX emesso da tribunale civile di Milano a favore di XXXXXXX XXXX sede Milano codice fiscale XXXXXX contro XXXXXX XXXXXXXX nata il XX.XX.19XX a XXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXX capitale € 120.555,03 totale € 130.000,000, grava anche su altro bene, appartamento ubicato nello stesso fabbricato sub. 4, non oggetto di pignoramento.*

*Si precisa che detta ipoteca giudiziale non è più attiva a seguito del completo pagamento del debito, come da dichiarazione rilasciata*



dal debitore in data 30.03.2022

2) *Trascrizione nn. XXXXX/XXXX del XX.XX.20XX nascente da Verbale di pignoramento immobili del XX.XX.20XX numero di repertorio XXXX emesso da ufficiale giudiziario sede Firenze a favore di XXXXX XXXXX XXX XXX n. XX sede Firenze codice fiscale XXXXXXXXX contro XXXXX XXXXX nata il XX.XX.19XX a XXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXX; grava anche su altro bene, appartamento ubicato nello stesso fabbricato sub. X, non oggetto di pignoramento.*

*Si precisa che detto pignoramento è stato estinto come da comunicazione del giudice r.g. XXX/20XX in data XX.XX.20XX.*

3) *Trascrizione nn. XXXX/XXXX del XX.XX.20XX nascente da Verbale di pignoramento immobili del XX.XX.20XX numero di repertorio XXXX emesso da uff. giud. Corte d'appello di Firenze sede Firenze a favore di XXXXX XXXXXXXXX XXX sede XXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata il XX.XX.19XX a XXXXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.*

**LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3**

4) *Trascrizione nn. XX/XXX del XX.XX.20XX nascente da Verbale di pignoramento immobili del XX.XX.20XX numero di repertorio*



XXXX emesso da uff. giud. Corte d'appello di Firenze sede Firenze a favore di XXXXXX XXXXXX XXX. sede XXXXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXX contro XXXXXX XXXX nata il XX.XX.19XX a Peccioli (PI) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

\*\*\*\*\*

Si fa presente che in atti sono stati depositati le seguenti richieste:

- 1 - Atto di precetto nell'interesse del XXXXXXXX XXXXX XXX XXXXX XX di € 3.985,82.
- 2 - Estratto di ruoli da parte dall'XXXXX dell'XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX di un importo totale di € 84.305,62.

### **8.01 Spese di gestione o manutenzione**

#### **LOTTO N. 1**

L'amministratore condominiale Rag. XXXXX XXXX ha fornito il bilancio consuntivo al 30 ottobre 2020 ed il bilancio preventivo al 2021, purtroppo il locale garage è unito alla tabella millesimale dell'abitazione dell'esecutata e non è stato possibile scorporare in modo esatto i soli millesimi del garage e le sole spese relative al garage.

Dal bilancio annuo preventivato per l'intero fabbricato si possono solo scorporare le spese del riscaldamento, ascensore e vano scala,



*non necessarie per il garage usando solo il passo carrabile, per un importo annuo di € 17.000,00 da suddividere con i rispettivi millesimi.*

### **LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3**

*Come già descritto nei precedenti paragrafi non è presente un amministratore condominiale e non sono state accertate spese di gestione e manutenzione.*

#### ***9.01 Regolarità edilizia e urbanistica***

### **LOTTO N. 1**

*Il bene pignorato fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967 previa demolizione di un preesistente fabbricato.*

*Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Firenze per il bene pignorato sono state trovate la seguente pratica edilizie.*

- *Licenza Edilizia n. 2249 del 1962 rilasciata in data 31.08.1962, a nome di XXXXX XXXXX per la demolizione di un preesistente fabbricato e costruzione di un nuovo fabbricato.*
- *Licenza Edilizia n. 1308 del 1963 rilasciata in data 01.06.1963, a nome dei XXX XXX XXXX e XXXX XXXX per il solo cambio di nominativo del proprietario della precedente licenza edilizia.*



- *Certificato di abitabilità n. 255 rilasciato in data 14 novembre 1964.*

*Da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e la planimetria del permesso edilizio rilasciato sono state riscontrate delle difformità e precisamente:*

*Rispetto alla licenza edilizia il vano ad uso garage risulta di superficie ridotta, in quanto una sua porzione è stata tolta per fare un ripostiglio sotto il vano scala, inoltre la porta di accesso ha delle misure ridotte rispetto a quelle autorizzate.*

*Per dette difformità in base all'art. 12 del regolamento edilizio del comune di Firenze e dell'art. 34 bis del Dpr. 380 del 06.06.2001 si prevede la non necessità di eseguire una sanatoria edilizia.*

*Per detta certificazione di modeste modifiche è necessaria una pratica di accertamento da parte di un tecnico abilitato preventivando una spesa forfettaria di € 2.000,00.*

**LOTTO N. 2 e N. 3**

*Il bene pignorato fanno parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.*

*Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Fiesole sono state trovate la seguente pratica edilizie.*



- *Concessione Edilizia in sanatoria n. 53 del 1993 rilasciata in data 17 aprile 1993, a nome di XXXXXX XXXX per varie opere eseguite in difformità nel 1955 in entrambe i "lotti nn. 2 e 3".*
- *Dia n. 69 del 2000 presentata il 14 agosto 2000 e protocollata il 16 agosto 2000 prot. n. 16701 per adeguamento del sistema di smaltimento rifiuti liquidi in data 01.06.1963, a nome di XXXXX XXXXX, in entrambe i "lotti nn. 2 e 3".*
- *Dia n. 45 del 2002 presentata il 13 aprile 2002 prot. n. 6962 per adeguamento igienico sanitario, a nome di XXXXXX XXXXX, in entrambe i "lotti nn. 2 e 3", precisando che nella comunicazione di fine lavori sono allegare le modifiche apportate.*
- *Autorizzazione Edilizia n. 124 del 2002 del 11 febbraio 2003, per la sostituzione dell'insegna della farmacia, a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, per il "lotto n. 2".*

*Non risulta presente il certificato di abitabilità.*

*Da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e la planimetria del permesso edilizio rilasciato sono state riscontrate delle difformità e precisamente:*

*la portadicollegamento trail bene b) "lotto n. 2" e bene d) "lotto n. 3" è stata dichiarata nella Dian. 45 del 2002 come "apertura provvisoria".*



*A seguito della suddivisione dei beni in due lotti si rende necessario la chiusura di detto vano porta.*

*Per detta opera di chiusura del vano porta si preventiva una spesa forfettaria di € 1.500,00 da imputare ad entrambe i lotti in due quote di € 750,00 ciascuno.*

*Inoltre per la modifica degli impianti di riscaldamento e dell'impianto elettrico a seguito, del frazionamento in due lotti, si preventiva una spesa forfettaria di € 7.000,00 da imputare ad entrambe i lotti in due quote di € 3.500,00 ciascuno.*

#### **10.01 Valore di mercato dei beni pignorati**

*Per la valutazione del beni in oggetto, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.*

*Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI – Agenzia del Territorio", quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali, metodo di confronto del mercato "MCA" e "Asking Price", ecc.*

#### **LOTTO N. 1**



*Il valore unitario medio adottato, considerando per il locale garage libero, secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie commerciale è di € 2.500,00 il mq.*

*Il valore sarà pertanto:*

*bene a) mq. 22,00 x 2.500,00 = € 55.000,00*

**LOTTO N. 2**

*Il valore unitario medio adottato, considerando il negozio libero.*

*Il valore sarà pertanto:*

*bene b) mq. 57,00 x 2.000,00 = € 114.000,00*

**LOTTO N. 3**

*Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento ed il locale negozio liberi, secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie commerciale è di € 1.500,00 il mq.*

*Il valore sarà pertanto:*

*bene c) + bene d) = mq. 134,00 x 1.500,00 = € 174.200,00*

**11.01 Prezzo a base d'asta**

*Per stabilire il prezzo a base d'asta dei beni pignorati al suo valore di mercato sopra calcolato, vengono detratte le varie spese previste, inoltre tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare,*



quest'ultimi caratterizzati da tempo di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo applicare al prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

Pertanto il valore a base d'asta sarà il seguente :

### **LOTTO N. 1**

Spese previste al punto 4.01 € 3.000,00; 4.02 € 1.500,00 ; al punto 6.01 € 500,00 ; al punto 9.01 € 2.000,00 per un totale di € 7.000,00.

$55.000,00 - 7.000,00 = € 48.000,00$

$48.000,00 \times 0,90 = € 43.200,00$  arrotondato a € **43.000,00**

**(quarantatremila/00) prezzo a base d'asta.**

### **LOTTO N. 2**

Spese previste al punto 9.01 di € 4.250,00

$114.000,00 - 4.250,00 = € 109.750,00$

$109.750,00 \times 0,90 = € 98.775,00$  arrotondato a € **99.000,00**

**(novantanovemila/00) prezzo a base d'asta.**

### **LOTTO N. 3**

Spese previste al punto 9.01 di € 4.250,00

$174.200,00 - 4.250,00 = € 169.950,00$



$169.950,00 \times 0,90 = € 152.955,00$  arrotondato a € 153.000,00

(centocinquantatremila/00) prezzo a base d'asta.

### **12.01 Precisioni**

#### **LOTTO N. 1**

*Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda l'intera quota della proprietà del bene pignorato.*

*Il bene pignorato, risulta molto appetibile in quanto ubicato in un fabbricato in buone condizioni di manutenzione, in una ottima zona centrale e residenziale di Firenze.*

*La vendita del suddetto bene inoltre risulta molto appetibile sul mercato immobiliare, in quanto la richiesta di locali ad uso garage nella suddetta zona supera l'offerta immobiliare attualmente presente.*

*Il bene pignorato alla stato dei luoghi risulta non divisibile in natura.*

#### **LOTTO N. 2**

*Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda l'intera quota di proprietà del bene pignorato.*

*Il bene pignorato, è attualmente occupato dall'esecutata con una attività storica di farmacia presente già dal 1956, ubicato in una frazione residenziale, in fregio ad una strada ad elevato flusso di*





*traffico veicolare proveniente dal comune di Firenze per Pontassieve e viceversa.*



*La vendita del suddetto bene si ritiene più appetibile nel caso di accordo con l'esecutata per una equa locazione con l'attività di farmacia.*



*Il bene pignorato alla stato dei luoghi risulta non divisibile in natura, in quanto è già stato oggetto di suddivisione in lotti.*

### **LOTTO N. 3**



*Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda l'intera quota di proprietà del bene pignorato.*



*l beni pignorati, sono attualmente occupati dall'esecutata con una attività storica di farmacia presente fin dal 1956, nel "lotto n. 2"; l'appartamento unito al locale al piano terreno risulta appetibile per la vicinanza a Firenze, zona sud a 9 km. circa, posto in una frazione residenziale dove i prezzi degli immobili sono più convenienti rispetto alla zona sud di Firenze.*



*Il bene pignorato alla stato dei luoghi risulta non divisibile in natura, in quanto è già stato oggetto di suddivisione in lotti.*



### **12.02 Regime impositivo della vendita**

*Considerando l'esecutata come privato cittadino e non come entità*





*imprenditoriale, salvo modifiche ed aggiornamenti del regime impositivo, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" oppure, se non prima casa, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo modifiche della relativa normativa da verificare presso un notaio, il tribunale o agenzia dell'entrate.*

*La vendita non è pertanto soggetta all'applicazione dell'I.V.A..*

### **13.01 Riepilogo in caso di più lotti**

*Sono previsti tre lotti, precisando che i "lotti nn. 2 e 3" formano una porzione di fabbricato terratetto.*

*"Lotto n. 1" è da considerarsi libero in quanto usufruito dall'esecutata.*

*"Lotto n. 2" è da considerarsi libero in quanto adibito ad attività di farmacia da parte dell'esecutata senza specifico titolo.*

*"Lotto n. 3" è da considerarsi libero in quanto usufruito dall'esecutata.*

### **14.01 Tabella riepilogativa**

*Si allega una tabella riepilogativa dei tre lotti relativo ai beni pignorati con i dati previsti nello schema predisposto allegato all'incarico.*

\*\*\*\*\*

Consulente Tribunale di Firenze n. 6335



MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



## ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa lotto n. 1
  - 1a. Tabella riepilogativa lotto n. 2
  - 1b. Tabella riepilogativa lotto n. 3
2. Documentazione fotografica lotto n. 1
  - 2a. Documentazione fotografica lotto n. 2
  - 2b. Documentazione fotografica lotto n. 3
3. Planimetrie catastali lotto n. 1
  - 3a. Planimetria catastale lotto n. 2
  - 3b. Planimetria catastale lotto n. 3
4. Copia avviso ricevimento della raccomandata
5. Verbali sopralluogo lotto n. 1
  - 5a. Verbali sopralluogo lotto nn. 2 e 3
6. Certificato catastale lotto n. 1
  - 6a. Certificato catastale lotto n. 2
  - 6b. Certificato catastale lotto n. 3
7. Atto di provenienza lotto n. 1
  - 7a. Atto di provenienza lotto nn. 2 e 3
  - 7b. Trascrizione successione lotto nn. 1, 2 e 3
  - 7c. Attestazione richiesta successione
8. Certificato di residenza eseguita



- 8a. Certificato di stato libero eseguita
- 9. Estratto conto spese condominiali lotto n. 1
- 9a. Bilanci condominiali lotto n. 1
- 9b. Verbale assemblea condominiale 2021 lotto n. 1
- 9c. Millesimi condominio lotto n. 1
- 10. Licenza edilizia con elaborati grafici di progetto lotto n. 1
- 10a. Elaborati grafici di progetto lotto n. 1
- 10c. Certificato abitabilità lotto n. 1
- 10d. C. E. in sanatoria con elaborato grafico lotto nn. 2 e 3
- 10e. Dia in estratto con elaborato grafico allegato lotto nn. 2e 3
- 11. Ispezioni ipotecarie lotto n. 1
- 11a. Ispezioni ipotecarie lotto n. 2
- 11b. Ispezioni ipotecarie lotto n. 3
- 12a. Rinuncia pignoramento XXXXXXXXXX
- 12b. Rinuncia pignoramento XXXXXXXXXX

\* \* \* \* \*

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine e n. 36 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione dell'Intestata Giustizia per quanto di mia competenza.

La presente relazione viene depositata tramite invio telematico.





*Impruneta, 19 settembre 2022*



*Geom. Luigi De Simone*

