

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GENERALE ESECUZIONE N. 248/2020

G.E. DOTT.SSA LAURA D'AMELIO

Creditore procedente: [REDACTED]

Intervenuto: [REDACTED]

Esecutato XXXXXXXXXX

Prossima udienza 12/10/2021

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. Matteo Pieri nato a Firenze il 27/03/1982, C.F. PRI MTT 82C27 D612X, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 5077/15 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n. 8783, con studio in San Casciano in Val di Pesa, frazione Cerbaia, Via Bellucci Dorvà n. 6, tel. e fax 055 825171 cel. 333 1491047, e-mail pieri.matteo@gmail.com, PEC matteo.pieri@geopec.it, è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 14/10/2020, notificato alla PEC in data 16/10/2020, con trasmissione giuramento e accettazione incarico di esperto nella procedura in oggetto trasmessa il 19/10/2020, gli sono stati posti i seguenti quesiti:

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 confoni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del .

bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le**

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo 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 (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe auto);
 - Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

RELAZIONE DEL CTU

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia in data 17/02/2021, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che sono stati posti ha redatto la presente relazione.

QUESITO 1

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto

esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- **Bene oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato su due piani fuori terra, di remota costruzione, e precisamente l'unità immobiliare con destinazione commerciale (negoziò) al piano terreno, posto in Comune di Firenze ed avente accesso esclusivo dal civico 5rosso della Via di Novoli e attualmente adibito a centro per attività di estetica.

- **Confini**

Via di Novoli, Proprietà XXXXXXXX su più lati, Proprietà XXXXXXXX, s.s.a. e/o più esatti confini.

- **Identificazione Catastale**

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato a XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX ed è così individuato:

- Foglio di mappa n. **32** p.la **40** sub. **501**, zona Censuaria **3** Categoria **C/1** classe **7** consistenza **38 m²**, superficie catastale 76 m², **rendita € 1.636,76**, Via di Novoli n. 5r piano T, dati di classamento attribuiti a seguito della variazione del 17/12/2018 protocollo FI0162170 in atti dal 17/12/2018 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 53849.1/2018) e successiva variazione nel classamento (per classamento e rendita rettificati) del 27/11/2019 protocollo n. FI0173693 in atti dal 27/11/2019 (n. 85111.1/2019); per la storia catastale preciso che l'identificativo sub. 501 è stato attribuito a seguito della variazione della destinazione da magazzino a Negoziò del 17/11/2011 protocollo n. FI0306765 in atti dal 17/11/2011 (n. 90963.1/2011).

Relativamente alla conformità della planimetria catastale, il sottoscritto dichiara che la

conformazione interna è rispondente all'attuale situazione muraria dell'immobile, tuttavia per ripristinarne la piena conformità, dovrà essere ripristinato l'utilizzo quali locali retro negozio, dei vani posti a tergo adibiti a cucina e locali camera; tale ripristino è imputabile meramente all'eliminazione degli attuali arredi, pertanto non comporta diminuzione del valore dell'immobile.

- **Corrispondenza con il pignoramento**

I dati indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze in data 10/07/2020 rep. 3870/2020 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 31/07/2020 reg. part. 19071, corrispondono alle individuazioni catastali sopra indicate.

QUESITO 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.....);

- **Estremi dell'atto di pignoramento**

Trascrizione Reg. Part. 19071 del 31/07/2020 – Firenze – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze in data 10/07/2020 rep. 3870/2020 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] iscritta nel Registro delle Imprese – Ufficio di Torino e C.F. [REDACTED] contro XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà sui beni descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 32 p.la 40 sub. 501 categoria C/1 – negozi e botteghe consistenza 38 m².

Il pignoramento riguarda l'intera e piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

QUESITO 3

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

- **Estremi dell'atto di provenienza**

Trascrizione Reg. Part. 1677 del 17/04/2014 – Firenze – atto di compravendita del 15/04/2014 ai rogiti del Notaio [REDACTED] rep. 81337/13953 con il quale la



sig.ra XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX C.F. XXXXXXX (parte venditrice) ha venduto alla sig.ra XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, residente in XXXXXXX, XXXXXXX n. XXXXXXX C.F. XXXXXXX cittadina XXXXXXX di stato civile nubile il "*locale ad uso negozio, della superficie di circa metriquadrati 90 (novanta) – in pessimo stato di manutenzione e privo di qualsiasi impianto e di infissi – posto al piano terra di un più ampio fabbricato, avente accesso da via di Novoli n. 5/r*" catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze;

- Foglio di mappa n. **32** p.la **40** sub. **501**, zona censuaria **3°** Categoria **C/1** classe **5°** consistenza **31 m²**, **rendita € 986,23**.

Si allega copia del Titolo di provenienza reperito e presente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze.

QUESITO 4

fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

• Descrizione dei beni

Porzione di fabbricato su due piani fuori terra, di remota costruzione, e precisamente l'unità immobiliare con destinazione commerciale (negozio) al piano terreno, posto in Comune di Firenze ed avente accesso esclusivo dal civico 5rosso della Via di Novoli e attualmente adibito a centro per attività di estetica, composto da un vano prospiciente la pubblica via, un secondo vano tergale, retro negozio, nel quale è stata ricavato con pareti in cartongesso fino all'altezza di m. 2,40 una cabina per trattamenti estetici, ed al quale si accede ad un servizio igienico completo di w.c., bidet, lavabo e doccia, alla corte tergale esclusiva, in parte coperta, e un ulteriore vano retro negozio attualmente ed impropriamente adibito a cucina, anche quest'ultimo comunicante mediante portafinestra con la corte anzidetta; da quest'ultima si accede ad ulteriori due locali retro con disimpegno distributivo, che alla data del sopralluogo (23.02.2021) venivano utilizzati come camere e come dichiarato nel verbale di sopralluogo utilizzati saltuariamente dall'esecutata e dalla figlia per soggiornarvi; dal

disimpegno dei locali tergalvi vi è il collegamento mediante portafinestra con un piazzale non menzionato nella provenienza, che catastalmente risulta bene comune non censibile, ma attualmente interamente recintato.

L'immobile è posto alla periferia nord-ovest della città di Firenze, in prossimità dell'aeroporto di Firenze e del raccordo autostradale termine dell'A11 (autostrada Firenze Mare) svincolo Firenze Nord, nel quartiere denominato Novoli, zona caratterizzata da un intenso sviluppo edilizio sin dagli anni '60 a ridosso dell'ampia zona produttiva contraddistinta dal mercato ortofrutticolo e da importanti stabilimenti industriali come il Nuovo Pignone, caratterizzato da edifici condominiali multipiano con i piani terreni utilizzati per attività commerciali prevalentemente esercizi di vicinato, ed i piani superiori residenziali ed attività direzionali. Ulteriore sviluppo della zona è stato attuato in epoca molto più recente con la realizzazione del Centro direzionale della Cassa di Risparmio di Firenze, del Polo delle Scienze Sociali dell'università di Firenze e del Tribunale di Firenze, e per ultima la realizzazione della linea tramviaria di Firenze T2 che collega il centro cittadino (stazione ferroviaria di Santa Maria Novella) con l'aeroporto stesso, dando un ulteriore sviluppo al quartiere con attività direzionali.

In particolare il bene oggetto della presente relazione è porzione di un piccolo agglomerato di remota costruzione costituito da pochi edifici che si sviluppò lungo l'originaria direttrice viaria (Via di Novoli), oggi ormai pressoché quasi totalmente utilizzata per il tracciato tramviario; dal lato opposto vi è la scuola materna ed elementare Bargellini.

L'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione, con facciata senza particolari caratteristiche architettoniche, intonacata e tinteggiata e la copertura con aggetto di gronda in travetti ligei e manto di copertura in laterizio coppo ed embrice.

L'unità immobiliare ha l'accesso ed infisso direttamente sul marciapiede della Via di Novoli, ma frontistante il tracciato tramviario; la carreggiata, ridotta ad una sola corsia con senso unico verso lo svincolo con il Ponte all'Indiano, è sul lato opposto.

Si presenta in buono stato di manutenzione, visto il recente intervento attuato dopo l'acquisto dall'esecutata, con infissi esterni in alluminio color piombaggine, quelli interni in legno tamburato, pavimenti in gres porcellanato, impianti tutti funzionanti compreso quello di climatizzazione con split e produzione di ACS con caldaia, presumibilmente realizzati a norma all'epoca dell'ultimo intervento (non è stata reperita documentazione in merito agli impianti, compreso quello di smaltimento dei reflui e non sono stati verificati), con il primo vano principale controsoffittato, mentre il primo vano tergo e quello dove attualmente è



posizionata la cucina con la struttura lignea (travi e travetti) a vista ben conservati.

Per una migliore individuazione del bene e rappresentazione si rimanda alla planimetria redatta a seguito del rilievo del sottoscritto ed alla esaustiva documentazione fotografica.

Come riportato nel verbale di sopralluogo, dichiarato dalla parte esecutata, non vi è condominio (quantomeno formalmente costituito) seppure l'edificio sia composto da un'ulteriore unità abitativa posta al di sopra dell'unità in oggetto e pertanto è indubbia l'esistenza di parti comuni come definite dall'art. 1117 del c.c.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'edificio ricade all'interno del perimetro del centro abitato e *"nell'ambito dell'insediamento recente (zona B)"* come definito dall'art. 68 delle NTA e classificato come *"edifici singoli o aggregati di interesse documentale – spazio edificato"* art. 13 c. 5 delle NTA.

Secondo il Piano Strutturale vigente ricade all'interno delle *"invarianti dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto"*

- Pericolosità geologica Bassa - G1
- Pericolosità idraulica elevata - I3
- Pericolosità sismica locale elevata - S3

• Individuazione delle superfici calpestabili

La determinazione delle superfici dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è stata effettuata sulla base del rilievo per misure dirette del sottoscritto, come riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

1. Negozio	mq. 25,70
2. Retro Negozio (distributivo)	mq. 11,25
3. Retro Negozio (cabina trattamenti estetici)	mq. 11,21
4. Servizio Igienico	mq. 5,47
5. Ripostiglio sottoscala	mq. 1,29
6. Retro Negozio (attualmente utilizzato come cucina)	mq. 7,39
7. Retro/magazzino (disimpegno distributivo)	mq. 7,08
8. Retro/magazzino (attualmente utilizzato come camera)	mq. 6,83
9. Retro/magazzino (attualmente utilizzato come camera)	mq. 7,85
10. Chiostrina esclusiva	mq. 16,47

QUESITO 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;

• Possesso dell'immobile

Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, come da verbale allegato.

In sede di sopralluogo era presente la parte esecutata con la figlia constatando che lo stesso veniva utilizzato per l'attività di estetica dalla stessa esercitata; è stato inoltre dichiarato dall'esecutata stessa, che l'immobile veniva saltuariamente utilizzato dal suo nucleo familiare per soggiornarvi saltuariamente.

Dal certificato contestuale che si allega alla presente la residenza della parte esecutata non è quella relativa al bene pignorato.

Come da certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 08/09/2021 non sussistono contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia.

QUESITO 6

provvedere 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);

- **Formalità a carico dell'acquirente**

Non sono state reperite trascrizioni/iscrizioni relative a quanto sopra.

Dalla lettura degli allegati C e C/bis del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale il bene oggetto di pignoramento non risulta *"nell'elenco particelle catastali/proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio"*.

Come riportato nel verbale di sopralluogo, dichiarato dalla parte esecutata, non vi è condominio (quantomeno formalmente costituito) seppure l'edificio sia composto da un'ulteriore unità abitativa posta al di sopra dell'unità in oggetto e pertanto è indubbia l'esistenza di parti comuni come definite dall'art. 1117 del c.c.

QUESITO 7

verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- **Formalità non opponibili all'acquirente**

Iscrizione reg. part. 1677 del 17/04/2014 – Firenze – ipoteca volontaria nascente da "contratto di mutuo fondiario" del 15/04/2014 ai rogiti del [REDACTED]

Rep. 81338/13954 per € 33.750 totali (di cui € 22.500,00 capitale) sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Firenze foglio 32 p.lla 40 sub. 501 categoria C/1 – negozi e botteghe consistenza 31 m², a favore di XXXXXXXX con sede XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX e domicilio

ipotecario XXXXXXX n. XXXXXXX e contro XXXXXXX, nata XXXXXXX il XXXXXXX C.F. XXXXXXX.

Iscrizione reg. part. 3041 del 21/05/2020 – Firenze – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 07/08/2019 dal Tribunale di Firenze Rep. 3714 per € 45.000 totali (di cui € 28.082,67 capitale) sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Firenze foglio 32 p.lla 40 sub. 501 categoria C/1 – negozi e botteghe consistenza 31 m² in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] e domicilio ipotecario presso l'Avv. XXXXXXX in XXXXXXX n. XXXXXXX, contro XXXXXXX, nata XXXXXXX il 05/02/1974 C.F. XXXXXXX.

Trascrizione reg. part. 19071 del 31/07/2020 – Firenze – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze in data 10/07/2020 rep. 3870/2020 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] contro XXXXXXX, nata XXXXXXX il XXXXXXX C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà sul bene descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 32 p.lla 40 sub. 501 categoria C/1 – negozi e botteghe consistenza 38 m².

QUESITO 8

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

• Spese di gestione

Seppure vi sia l'indubbia esistenza di parti comuni come definite dall'art. 1117 del c.c. per la presenza al di sopra dell'unità in oggetto di un'altra unità immobiliare di altrui proprietà la parte esecutata ha dichiarato che non è presente formale costituzione di condominio e pertanto non vi sono spese di gestione o straordinarie.

QUESITO 9

verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie



e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero 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;**

• **Verifiche regolarità edilizia e urbanistica**

Per le verifiche della regolarità edilizia ed urbanistico il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti sia presso l'Ufficio Territorio – Catasto di Firenze che dell'Edilizia privata del Comune di Firenze, dai quali è emerso quanto segue:

L'edificio oggetto della presente Procedura è di remota costruzione sicuramente antecedente il 01/09/1967 ed ancor prima antecedente l'anno 1942 stante la prima rappresentazione grafica dello stesso dettata dalla scheda planimetrica catastale di primo impianto n. 11129505 del 1939 relativa all'originaria consistenza dell'unità abitativa che comprendeva anche tutti i locali sul retro all'epoca appunto accorpati nella consistenza dell'appartamento soprastante; invece la prima scheda planimetrica che individua il vano prospiciente la via di Novoli è datata 21/10/1952 prot. 18075 del 22/10/1952.

Successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Per esecuzione di opere consistenti in *"piccole modifiche e revisione del tetto"* è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data 13/09/1983 l'Autorizzazione Edilizia n. 2357/83 (Busta n. 1393/83). A seguito dell'accesso agli atti l'Amministrazione Comunale ha reperito esclusivamente copia digitalizzata del solo titolo abilitativo rilasciato, mentre la pratica risulta irreperibile come da dichiarazione rilasciata dal Responsabile del procedimento e ricevuta mediante PEC in data 03/09/2021; tale pratica risulta indicata anche nel titolo di provenienza.
- Per *"modifiche interne con cambio di destinazione come da progetto allegato"* finalizzate

allo scorporo dalla consistenza dell'originaria unità abitativa dei locali sul retro del vano principale negozio e loro annessione a quest'ultimo è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data 14/01/1985 l'Autorizzazione Edilizia n. 4696/1984 (Busta n. 1425/84).

- Per *"creazione di w.c. al piano terra in luogo di ripostiglio sottoscala – demolizione di parapetto di finestra al piano terra, nel locale a tergo per realizzazione di porta di accesso dal piazzale esterno"*, domanda cumulativa e comprensiva di altre opere inerenti anche l'appartamento soprastante, venne richiesta dal sig. XXXXXXX in data 18/03/1986 prot. n. 61253 (registrata con Busta S/17237) domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla L. 47/85 definita con il rilascio da parte del Comune di Firenze in data 20/01/1996 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3202/S.
- Per l'esecuzione di *"opere di modifiche interne ed esterne classificate di restauro e risanamento conservativo"* venne presentata dalla parte eseguita in data 13/11/2014 prot. n. 278075/2014 (registrata con SCIA n. 8670/2014) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'art. 79 della ex L.R.T. 01/2005, con successiva trasmissione tardiva (oltre la data di efficacia dell'originaria SCIA) di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante ai sensi della L.R.T. 65/2014 in data 21/12/2018 prot. 410276/2018 (registrata con SCIA n. 12917/2018), nella quale è presente il pagamento di – come dichiarato nel bollettino – Sanzione pecuniaria di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 c. 7 del D.P.R. 380/2001 per variante tardiva lavori già eseguiti (entrambe le pratiche risultano essere state verificate ai sensi dell'art. 145 della L.R. 65/2014 da parte dell'Amministrazione Comunale), con Comunicazione di Fine Lavori dichiarata in data 23/08/2017, trasmessa (anch'essa tardiva) in data 21/12/2018 prot. 410330/2018.

Non risulta per il fabbricato in oggetto mai rilasciata, richiesta o attestata l'Agibilità. Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie e l'attuale stato dell'immobile, constatata anche la sua vetustà costruttiva se ne rileva la sostanziale legittimità, salvo alcune errate indicazioni delle misurazioni negli elaborati progettuali, ma da ricondursi a meri errori di rilievo e/o di rappresentazione grafica, in funzione anche della dell'ultima pratica depositata (variante tardiva con lavori già realizzati); dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale non risultano procedimenti di sospensione e/o annullamento delle succitate pratiche.

Si segnala tuttavia:



- Come già in precedenza riportato che alcuni locali, alla data del sopralluogo venivano impropriamente utilizzati per funzioni diverse da quelle commerciali, tuttavia, il ripristino della loro funzione sarà dettato esclusivamente dall'eliminazione degli arredi;
- Sono presenti n° 2 pensiline a riparo delle due portefinestre che danno accesso agli spazi esterni del locale 7 retro/magazzino (disimpegno) semplicemente avvitate alla muratura;

Relativamente all'Agibilità invece si segnala che l'intervento per il risanamento dell'intera unità immobiliare, acquistato in pessimo stato di manutenzione, privo di impianti e infissi, dettagliato anche dalla documentazione fotografica allegata alla SCIA 8670/2014, è stato attuato in vigore dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, pertanto in considerazione di interventi influenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori era necessario provvedere al deposito dell'Attestazione di Abitabilità/agibilità.

Pertanto per poter procedere al deposito dell'Attestazione Asseverata di Agibilità occorrerà incaricare professionista, previa acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti (che le varie imprese intervenute nel cantiere dovrebbero aver regolarmente rilasciato al termine dei lavori in conformità del DM 37/2008 art. 7) e verifiche di rispondenza richieste. In via prudenziale (dettato anche dalla difficoltà nel poter reperire le certificazioni di conformità) il sottoscritto determina tale spesa in € 4.000,00 (quattromila/00).

QUESITO 10

indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

• Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la

metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali. L'immobile è posto nella periferia nord-ovest di Firenze, nel quartiere di Novoli che ha avuto notevole sviluppo negli ultimi anni. La zona in cui si trova è leggermente defilata rispetto alle zone di alto traffico veicolare, ed è stata interessata in tempi recentissimi dalla realizzazione della linea tramviaria che collega il centro di Firenze (stazione Santa Maria Novella) con l'aeroporto, che di fatto ha occupato la quasi totalità della carreggiata, lasciando una sola corsia a senso unico, che ne ha limitato il passaggio veicolare e la zona per sosta veicoli; tuttavia è nelle immediate vicinanze la fermata della tramvia stessa "Novoli – palazzi rossi" che dista appena 50 m. e un piccolo parcheggio interposto fra la fermata stessa ed il fondo in oggetto.

Nella ricerca effettuata sono stati reperiti tre comparabili con atti di compravendita recenti, e precisamente:

COMPARABILE 1:

Compravendita del 22/07/2021.

"Fondo ad uso commerciale in cattivo stato di manutenzione ubicato in Comune di Firenze, Via Valdichiana nn. 34/36, al piano terreno, a confine con, composto da due vani ad uso negozio oltre servizio ed accessori".

Prezzo € 75.000,00 €

Consistenza catastale 59 m2.

COMPARABILE 2:

Compravendita del 30/12/2020.

"Porzione del fabbricato posto in Comune di Firenze, via di Novoli 52: Fondo ad uso negozio ubicato al piano terreno avente accesso diretto dal n.c. 52/D, composto da un unico vano corredato a tergo da due ripostigli, servizio e resede." Non è indicata la manutenzione dell'immobile, ma presumibilmente facendo richiamo nel titolo di provenienza di interventi interni del 2000, se ne desume in normale stato di conservazione.

Prezzo € 60.000,00 €

Consistenza catastale mq. 43 m2.

Superficie resede esterno m2 19

COMPARABILE 3:



Compravendita del 30/09/2020.

"In Comune di Firenze, con accesso sia da Viale Alessandro Guidoni numeri 137B e 139 che da Via Valdarno n. 13: - fondo ad uso commerciale posto al piano terra, composto da quattro vani (di cui due aventi accesso dai civici n. 137B e n. 139 di Viale Guidoni e due posti a tergo aventi accesso anche dal civico 13 di Via Valdarno) e servizio igienico completo si anti-bagno" Da quello che si è potuto desumere risulta essere un fondo in zona interna non particolarmente visibile dalla pubblica via.

Prezzo € 47.000,00 €

Consistenza catastale mq. 56 m2.



Ai fini della comparazione il sottoscritto ritiene opportuno escludere il comparabile n. 3, in quanto il prezzo indicato è presumibilmente dettato dal fatto che risulta in zona interna a palazzi residenziali che non hanno visibilità.

Pertanto, l'utilizzo dei comparabili ha prodotto un valore medio arrotondato pari a € 128.000,00 (centoventottomila/00).

Individuazione superficie commerciale:

Ai soli fini dell'individuazione del valore al m² come richieste si procede all'individuazione della superficie commerciale, applicando ai parametri dimensionali, dei coefficienti correttivi



in funzione delle diverse utilizzazioni dei locali, e pertanto si ha:

RIEPILOGO SUPERFICI
UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE - FIRENZE VIA DI NOVOLI 5R

N. locale	Descrizione	Superficie Netta Rilevata	Coefficiente mercantile	Sup. Netta Commerciale	Superficie Lorda	Superficie Lorda Commerciale
1	Vano primario negozio	25,70	1,00	25,70	32,46	32,46
2	Retro Negozio (distributivo)	11,25	0,75	8,44		
3	Retro Negozio (cabina estetica)	11,21	0,75	8,41		
4	Bagno completo (locale di servizio)	5,47	0,75	4,10	50,77	38,08
5	Ripostiglio sottoscala	1,29	0,75	0,97		
6	Retro Negozio (utilizzato come cucina)	7,39	0,75	5,54		
7	Retro/magazzino (dis. Distributivo)	7,08	0,65	4,60		
8	Retro/magazzino (utiliz. come camera)	6,83	0,65	4,44	32,43	21,08
9	Retro/magazzino (utiliz. come camera)	7,85	0,65	5,10		
10	Chiostrina interna esclusiva	16,47	0,15	2,47	16,47	2,47
Totale		100,54		69,77	132,13	94,09

Individuazione del valore in relazione alla superficie commerciale:

Valore al m² Superficie Utile = 128.00,00 / mq. 69,77 = €/mq. 1.834,60

Valore al m² Superficie Lorda = € 128.000,00 / mq. 94,09 = €/mq. 1.360,40

Il sottoscritto ha effettuato ricerca anche sugli annunci immobiliari e non sono emerse offerte di immobili che abbiano caratteristiche tali per essere comparate, in quanto riguardano "fondi – commerciali" ma posizionati sull'interno dei grandi palazzi, in zone defilate dal passaggio e che per lo più vengono utilizzati quali locali di deposito, spesso a servizio degli appartamenti soprastanti.

Sono inoltre state effettuate indagini sui vari siti specializzati dai quali è emerso:

Valori immobili commerciali

Geopoi valore min 1.200 medio 1.750 max 2.300

Borsino Immobiliare valore min 1.295,20 medio 1.761,13 max 2.227,07

I valori sopra espressi sono riferiti a immobili in normali condizioni, prendono in considerazione una zona ben più ampia che varia appunto dai fondi al piano terreno di enormi palazzi, in zone interne, a zone con alta visibilità, traffico veicolare, ampia possibilità di parcheggio e maggiormente vocate all'uso commerciale.

Ho inoltre provveduto ad interrogare un agente immobiliare operante anche nella zona in oggetto il quale mi ha riferito la difficoltà attuale del mercato immobiliare dei fondi commerciali soprattutto in quella zona, che ormai è vocata esclusivamente a specifiche esigenze inerenti l'imprenditore che intende avviare l'attività e ormai non più visto anche

come investimento; viste le caratteristiche, la posizione e le finiture ha altresì espresso un proprio giudizio di stima con valore ipotizzato fra i 110.000,00 € e 120.000,00 €.

Pertanto il sottoscritto ritiene che il valore determinato con il confronto dei comparabili sia congruo.

Tenendo quindi conto dello stato di possesso dell'immobile, da considerarsi libero, in quanto nella disponibilità dell'esecutato si ha:

VALORE DI MERCATO PER L'INTERO CHE CORRISPONDE ALLA QUOTA

PIGNORATA ARROTONDATA PARI A

€ 128.000,00 (centoventottomila/00)

QUESITO 11

indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

• Prezzo base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. si determina il presumibile valore di base d'asta:

Valore di mercato della quota pignorata	€ 128.000,00
Abbattimento pratica Agibilità (vedi quesito 9)	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle spese	€ 124.000,00

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, il **valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 124.000,00 – 10% = 111.600,00 che possiamo arrotondare a

PREZZO BASE D'ASTA

€ 111.000,00



QUESITO 12

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

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

- **Appetibilità del bene sul mercato**

Sicuramente si tratta di un oggetto particolare, in posizione non particolarmente vocata alla sua utilizzazione commerciale, ma per le sue caratteristiche, il grado delle finiture, lo stato di manutenzione in cui si trova e non da meno la presenza di infrastrutture tali da consentirne il raggiungimento e il facile collegamento con i vari punti nodali di Firenze, il bene può risultare appetibile anche per instaurarvi attività di *"artigianato artistico - direzionali comprensivo delle attività private di servizio"* (come lo era quella instaurata alla data del sopralluogo), e come definite dall'art. 19 c. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

QUESITO 9bis

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;

- **Regime impositivo**

I beni oggetto della presente procedura sono beni strumentali (censiti in categoria catastale C/1) con interventi riconducibili a quelli definiti dall'art. 3 c. 1 lett. c del D.P.R. 380/2001 dichiarati terminati in data 23/08/2017, tuttavia da parte di cedente persona fisica pertanto soggetta all'imposta di registro, ipotecaria e catastale.



QUESITO 13

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

• Riepilogo

Porzione di fabbricato su due piani fuori terra, di remota costruzione, e precisamente l'unità immobiliare con destinazione commerciale (negozi) al piano terreno, posto in Comune di Firenze ed avente accesso esclusivo dal civico 5rosso della Via di Novoli, composto da un vano principale ad uso negozi, vari vani con funzione retro negozio / magazzini, oltre servizio igienico completo e piccola chiostrina interna esclusiva.

L'immobile è libero, in possesso dell'esecutata.

Valore di mercato della quota pignorata	€ 128.000,00
Prezzo base d'asta	€ 111.000,00

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. porge ossequi.

San Casciano V.P. – Cerbaia 09/09/2021

Il C.T.U.

Geom. Matteo Pieri

Allegati:

Allegato 1 – Avviso di Sopralluogo con ricevute e Verbale di sopralluogo

Allegato 2 – Planimetria di rilievo degli immobili

Allegato 3 – Documentazione Fotografica

Allegato 4 – Documentazione Catastale

Allegato 5 – Titolo di provenienza

Allegato 6 – Elenco Formalità aggiornate e copia delle Trascrizioni

Allegato 7 – Certificato contestuale esecutata e Attestazione esistenza contratti e attestazione di irreperibilità Busta 1393/83