

Tribunale di Firenze

Giudice Esecutore : Dott.ssa Laura D'Amelio
Presso Cancelleria viale Guidoni , 61 - Firenze
Firenze

Oggetto : Consulenza Tecnica d'Ufficio ad Esecuzione Immobiliare N.R.G. 46/21

Promossa da FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

Contro

Stesura per la Privacy : formazione , analisi e valutazione di n. 4 Lotti

Il sottoscritto Geom. Fabio Stumpo , in qualità di C.T.U. in esecuzione , nominato dal
Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Laura D'Amelio nell'Udienza del 28/07/21 , espleta

le operazioni peritali sulla base di quanto : lo stesso Giudice **ordina** a seguito :

- I) di esaminare i documenti depositati ex Art . 567 II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di 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 dei beni ai debitori
- II) 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 di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento , residenza dichiarata o domicilio eletto) , al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali , **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita degli immobile .**

III) 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) **avvisando con raccomandata A.R. Il debitore della data e ora del sopralluogo , inviando anche il foglio notizie per la parte esecutata ;**

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data e 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) in sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia di 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** .

IV) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata di consegnare al debitore il Foglio notizie pre la parte eseguita predisposto dal Giudice , che il CTU riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia ; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento ;

V) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali , così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale ;

VI) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO , DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE , ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DELLE PERIZIE ;

Pone all'esperto il seguente quesito :

Provveda a :

1. **identificare** i beni 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) a 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 ; avvisi il

Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del bene ; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le

planimetrie dell'immobile , se vi è corrispondenza tra le planimetrie e la 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 , procederà ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ,

provvedendo , in caso di difficoltà 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 osservando autonomi identificativi catastali ;

2. riportare gli estremi dell'Atto di Pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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 già in atti , segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti ;

4. a 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 dello strumento urbanistico comunale . **se trattasi di terreni adeguarsi alle direttive del G.E. per quanto concerne la verifica dell'esistenza di diritti di impianto , sotto riportata tra gli allegati ;**

5. provvedere a riferire , **anche con l'ausilio del custode** , sullo stato di **possesso** dell'/degli 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. a verificare l'esistenza di **formalità** , vincoli e oneri anche di natura **condominiale** , gravanti sul bene , **che resteranno a carico dell'acquirente** ovvero in particolare :

- Domande giudiziali , sequestri o altre trascrizioni ;
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.civ. ;
- Atti di asseveramento 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 limiti d'uso (es. : oneri reali , obbligazioni propter rem , servitù , uso , abitazione) ;

7. A verificare l'esistenza di **formalità** , vincoli e oneri , anche di natura

condominiale , gravanti sul bene (tra cui iscrizioni , pignoramenti , o altre trascrizioni pregiudizievoli , da riportare nella ctu in maniera completa , con indicazione del soggetto a favore e contro e presa la data e numero d'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 l'esistenza anche 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. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i , nonchè 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 , verificare l'eventuale presentazione di istanza 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 analitiche descrizioni delle fonti alle quali si è fatto riferimento . Nella determinazione del valore di mercato si terrà conto , ai sensi dell'Art. 568 c.p.c. della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale , del valore al 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 a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza delle garanzie 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 , specificando 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 divisibili** 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. 03-06-1940 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. ad 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 :

a) fotografie interne ed esterne del/i bene/i , nonchè la relativa planimetria (NB : si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto) ;

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

15 . di effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo di piattaforma P.C.T. - **Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T. - : 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy (omettendo i nomi dei debitori e parti private) completa di foto esterne e interne del bene , planimetrie e documenti ;**

16 . **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**

17. **di 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 di 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 PS o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento , con facoltà , ove necessario , a far 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 Forza

Pubblica e che le 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 ricorda di comprendere abitazioni e box o cantine 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 compendio 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* ;

NB : 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 delle continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile

I °/A) Esaminato i documenti necessari depositati e acquisendo gli stessi dalla piattaforma P.C.T. come base di espletamento ,

II °/A) si è proceduto con **comunicazioni scritte dell'incarico ricevuto** fissando i sopralluoghi in prima istanza per il giorno 05-04 u.s. , alle ore 10,00 , nei luoghi indicati siti in Comune di Firenze ad iniziare da via Firenzuola ; in seconda istanza il 07-04 u.s. , alle ore 10,00 , nei luoghi indicati in Sesto Fiorentino , : il tutto **a mezzo raccomandata A.R.** all'esecutata **allegando il Foglio Notizie predisposto dal G.E.** , al creditore precedente , , e presso lo studio legale dell' Avv. , - si veda **Allegato A** ;

III °/A) : Vi sono state n.4 visite agli immobili e loro pertinenze , consentite dall'Esecutata e dai possessori , come da verbali peritali in “ **Allegato B - B1** “ ,

IV-V-VI °/A) :

I luoghi si sono rilevati :

“ **Lotto 1** “ : con n.° 4 fotografie - **allegato “ C1 “** , restituendo graficamente la planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica – **allegato “ D1 “** ;

“ Lotto 2 “ : con n.° 7 fotografie - **allegato “ C2 “** , restituendo graficamente le planimetrie con indicazione dei punti di ripresa fotografica – **allegato “ D2 “** ;

“ Lotto 3 “ : con n.° 7 fotografie - **allegato “ C3 “** , restituendo graficamente la planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica – **allegato “ D3 “** ;

“ Lotto 4 “ : con n.° 9 fotografie - **allegato “ C4 “** , restituendo graficamente la planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica – **allegato “ D4 “** ;

Il C .T .U. risponde ai quesiti :

I beni risultano da atti informatizzati dell’N.C.E.U. dei Comuni di Firenze e Sesto Fiorentino :

Lotto 1 : nel F. 78 : **Part. 848 , Sub. 500** , Cat C/2 , Cl. 7 , Sup. Cat. 10 mq , R.C. € 81,39 per la cantina al piano sottosuolo – si veda **Allegato “ E1 “**

Lotto 2 : nel F. 79 , **Part. 150 , Sub. 27** , Cat A/10 , Cl. 6 , Cons. 1,5 vani , Sup. Cat. 33 mq , R.C. € 782,43 , per l’ufficio al piano seminterrato e la cantina al piano interrato ; si veda **Allegato “ E2 “**

Lotto 3 : nel F. 51 , **Part. 162 , Sub. 503** , Cat A/3 , Cl. 2 , Vani 2 , Sup. Cat. 25,00 mq - R.C. € 113,62 per il monolocale al piano primo – a sinistra ; si veda **Allegato “ E3 “**

Lotto 4 : nel F. 51 , **Part. 162 , Sub. 504** , Cat A/3 , Cl. 2 , Vani 2 , Sup. Cat. 27,00 mq - R.C. € 113,62 per il monolocale al piano primo – a destra ; si veda **Allegato “**

E4 “

a . **I confini** da informative acquisite :

Lotto 1 : Proprietà condominiale su più lati , s.s.a. ;

Lotto 2 : ; via Pier Capponi , parti condominiali , prop. , via Benivieni ,
s.s.a. ;

Lotto 3 : ; via Gramsci , prop. , via Niccolini , parti condominiali , s.s.a. ;

Lotto 4 : ; via Gramsci , prop. , parti condominiali , s.s.a. ;

b . **Per le planimetrie catastali** estratte dalla banca dati U.T.E. - FI :

Lotto 1 : per la cantina data di presentazione 14-12-1998 ; si veda **Allegato “ F1 “**

Lotto 2 : per l’ufficio e la cantina data di presentazione 28-12-1972 **Allegato “ F2 “**

Lotto 3 : per il monolocale Sub. 503 ultima data di presentazione 19-02-2015 ; si
veda **Allegato “ F3 “**

Lotto 4 : per il monolocale Sub. 504 ultima data di presentazione 19-02-2015 ; si
veda **Allegato “ F4 “**

1 . per il Lotto 1 **vi è corresponsione allo stato dei luoghi** ;

2 . per il Lotto 2 – **non vi è corresponsione allo stato dei luoghi** per piccole
incongruenze dovute a lievi spostamenti di tramezzature e mancate indicazioni in
altezza per la creazione di nicchie in muratura - si veda a confronto All. D2 e All.

F2 ;

3 . per il Lotto 3 **vi è corresponsione allo stato dei luoghi** , previa differenze

tollerabili nell'ordine di 1 cm in altezza - si veda a confronto All. D3 e All. F3 ;

4 . per il Lotto 4 **vi è corresponsione allo stato dei luoghi** , previa differenze

tollerabili nell'ordine di 1-2 cm in altezza - si veda a confronto All. D4 e All. F4 ;

A tutto ciò premesso l'Atto di Pignoramento non corrispondente alla sua trascrizione

del 11-03-21 , n. 10183/7181- in forza di Ufficiale Giudiziario di Firenze – Atto

Giudiziario del 28-02-21 – rep. 676 : il G.E. in data 11-08-21 dichiara estinto il

presente procedimento limitatamente ai beni in precedenza pignorati ad addivenire ai

rimanenti anzi esposti : ciò specificato i beni pignorati corrispondono per quote ,

dati catastali e identificazione dell'esecutata .

3. I beni sono dunque a giusta intestazione provenienti da :

Lotto 1

a. Compravendita del 20-03-2007 , Rep. 227316 - Rac. 6552 , dove il Sig.

....., vende e trasferisce alla Sig. (eseguita) ,

i seguenti immobili :

per piena proprietà , in Comune di Firenze , di un vano ad uso cantina , sito in via

Firenzuola n. 13 , piano sottosuolo , distinto N.C.E.U. come innanzi specificato ;

Nella vendita sono comprese le quote proporzionali e condominiali delle parti e cose

comuni per legge e destinazione , come meglio specificato in **Allegato “ G1 “**

Lotto 2

a. Atto precedente ;

1. **Atto di divisione** del 30-21-1972 , Rep. 140209 - Rac. 1601 , dove all'ora denominata società “ “ in liquidazione , **assegna** , per una minor consistenza , all'ex socio Sig.ra....., **i seguenti immobili :**

per piena proprietà , in Comune di Firenze , di un vano ad destinazione ufficio , sito in via Benivieni n. 13 , piano seminterrato , con annessa cantina al piano interrato , già censito N.C.E. alla partita 74738 , sempre per minor consistenza – variazione U.T.E. del 28-12-1972 con scheda n. D/0071580 – ricevuta n. 29659 ; i beni sono meglio identificati con velatura in azzurro nella planimetria allegata all'Atto – si veda All. G2-1 , mentre in velatura gialla tutte le parti condominiali pro-quota .

1a. In proposito a quest'ultime se ne segnala di fatto ad oggi la chiusura del corridoio al piano seminterrato all'altezza del fine accesso , parte sinistra , dell'ufficio – si veda Doc. Fotografica All. C2 .

Per maggior chiarezza e approfondimenti , comprese le quote proporzionali e condominiali delle parti e cose comuni per legge e destinazione , si consultino gli **Allegati “ G2 “ e “ G2-1 “**

b. **Decreto di Trasferimento del 04-12-2002 - Rep. 347** – Tribunale di Firenze Ufficio Esecuzioni Immobiliari – , trascritto a Firenze al n. 29929/2002 , dove il Giudice Esecutore trasferisce tali beni – già identificati F. 79 – Part. 150 – Sub. 27 – dal Sig. alla Sig.ra (eseguita) .

Per maggior chiarezza e approfondimenti si consulti l'Allegato " G2a " ;

Lotti 3-4 :

a. Atti Precedenti :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 : **Denuncia di Successione** in morte del 19-11-1976 – Reg. UR FI n. 50/2399 del

09-05-1977 ; **Denuncia di Successione** in morte del 27-10-1985 – Reg. UR FI n.

34/2752 del 26/04/1986 , da cui i beni pervengono in piena proprietà , ivi compresa la

definita variazione UTE del 15-05-1995 – Pratica n. 670355 , per trasferimento di

diritti-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione – si veda in richiamato

All. E4 , alla Sig.ra ;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

b. **Decreto di Trasferimento** del 23-09-1999 Rep. 143 – Tribunale di Firenze Ufficio

Esecuzioni Immobiliari – dove il Giudice Esecutore trasferisce tali beni – ancora da

definire con gli identificativi catastali premessi - dalla Sig.ra alla

Sig.ra (eseguita) .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per maggior chiarezza e approfondimenti si consulti l'Allegato " G3-4 " ;

4. Le visite apportate ad accertare lo stato dei luoghi , denunciano le seguenti

descrizioni :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 . Lotto 1 : presenta locale ad uso cantina dotato di lucifera-bocca di lupo ;

; la struttura perimetrali è in muratura - divisione da altra proprietà interna sp. cm 10

Sufficiente stato di manutenzione . Il bene si trovano in zona raggiunta da tutte le

utenze .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

a. trattasi di vano ad uso cantina al piani sottosuolo (*foto 3-4*) , *con superficie calpestabile pari a mq 8,37* , accessibile dal civico 13 dello stabile posto in Firenze , via Firenzuola (*foto 1*) per tramite di rampe scala-ascensore e disimpegno a comune al piano sottosuolo (*foto 2*) ;

b. Da informative presso gli U.T.C. del Comune di Firenze la zona in cui si trovano i beni in oggetto è identificata N.T.A. Zona B Art. 28 – sotto-zona 6 Art. 23 ;

2. Lotto 2 :

a. presenta locale principale ad destinazione Ufficio con annessa cantina ; la struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. cm 10 - , pavimenti posati in marmette-gres . Sufficiente stato di manutenzione . Presenza di un radiante nel locale ufficio , alimentato da impianto centralizzato condominiale . I beni si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Così composto : al piano seminterrato ufficio (*foto 5-6-7*) *con superficie complessiva di mq 19,45 di cui calpestabile mq 16,28 e accessoria per mq 3,17* , con annessa cantina al piano interrato *con superficie calpestabile di mq 12,80* ; i beni sono accessibile dal civico 13 dello stabile posto in Firenze , via Benivieni (*foto 1*) per tramite di disimpegni a comune collegati da rampe scale (*foto 2-3-4*) ;

1. Da informative presso gli U.T.C. del Comune di Firenze la zona in cui si trovano i beni in oggetto è identificata N.T.A. Zona B sottoposta a vicolo paesaggistico .

Lotto 3 :

a. presenta monolocale accessoriato di servizio igienico e angolo cottura con infissi esterni ed interni prevalentemente in legno ; la struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. cm 10-15 - , pavimenti posati in gres-cotto e servizio igienico dotato di rivestimento . Predisposizione al termo-sanitario con n. 2 radianti presenti , ma in assenza di caldaia – si veda verbale sopralluogo All. B1 e Doc. Fot. All. C3 - Insufficiente stato di manutenzione . I beni si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Trattasi di monolocale ad uso civile ai piano primo *con superficie calpestabile complessiva pari a mq 20,05* ,

Così composto : monolocale (foto 2-3) mq 13,15 , ante-w.c. (foto 4) mq 2,40 , w.c. (foto 5-7) mq 2,90 e angolo cottura (foto 2) mq 1,60 .

Lotto 4 :

a. presenta monolocale accessoriato di servizio igienico e angolo cottura comunicante con una piccola terrazza , con infissi esterni ed interni prevalentemente in legno ; la struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. cm 10-15 - , pavimenti posati in gres-cotto e servizio igienico dotato di rivestimento . Insufficiente stato di manutenzione . Assenza di impianto termico : sono presenti n. 2 radianti elettrici . I beni si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Trattasi di monolocale ad uso civile ai piano primo *con superficie calpestabile complessiva pari a mq 21,00 , con piccola terrazza di mq 1,10* .

Così composto : monolocale (*foto 2-3-4*) mq 17,00 , ante-w.c. (*foto 3-8*) mq 1,30 ,
w.c. (*foto 7-8*) mq 1,10 e angolo cottura (*foto 5-6*) di mq 1,60 con comunicante
piccola terrazza di mq 1,10 .

1. Da informative presso gli U.T.C. del Comune Sesto F.no la zona in cui si trovano i
beni in oggetto è identificata N.T.A. zona A , come di manufatti di interesse storico ;

5. Al riguardo del possesso :

Lotto 1 :

a. Possesso : non occupato da terzi , ma nella disponibilità dell'esecutata che ne ha
permesso l'accesso ;

Lotto 2 :

a. Possesso : l'accesso è stato permesso dal Sig. : preliminare di
copra-vendita del 10-04-2018 , registrato a Firenze in data 11-05-2018 n. 3628/3 ,
stipulato con l'esecutata – si veda in approfondimento l'**Allegato “ H1 “** ;

Lotto 3 :

a. Possesso : l'accesso è stato permesso dalla stessa esecutata , esibendo contratto di
comodato stipulato in data 14-07-21 – Reg. FI il 01-07-21 al n. 4237 , con il Sig.
..... , il quale ha dato disdetta dichiarando di lasciare
l'immobile in data 02-05 p.v. - Racc. del 14-03 u.s. n. 20048365340-5 – si veda in
approfondimento l'**Allegato “ H2 “** ;

Lotto 4 :

a. Possesso : l'accesso è stato permesso dalla Sig.ra , esibendo contratto di locazione del 31-05-17 stipulato con l'esecutata per la durata di anni tre , tacitamente rinnovabili per i successivi anni due , sino al 01-06 p.v. - prima Reg. FI 01-06-17 n. 012236 – seconda registrazione dichiarata a verbale non effettuata – si veda All. B1 e in approfondimento l'**Allegato “ H3 “** ;

b. La stima in ordine alle pessime condizioni , molto luminoso ma privo di riscaldamento (previa i due radianti elettrici rilevati) , come si evince dalle riprese fotografiche allegate e tenuto conto che gli immobili comparabili vengono mediamente commercializzati nel libero mercato di locazione , come suggerito dalla fonte ufficiale Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate , da €. 5,8 /mq. A €. 8,3/mq per le abitazioni di tipo economico , si calcola optando per il valore minimo €/mq 5,8 . Si determina la superficie convenzionale netta di calcolo considerando le superfici utili :

c. Valore locativo mensile : **Lotto 4** = sup. calp. Mq 21,00 x €/mq 5,8 = € 121,80 ;
€ 121,80 arrotondato per eccesso € 150,00

6.-8. : pendenze condominiali :

Lotto 1

non è stato possibile riscontrare pendenze a livello condominiale non avendo avuto risposta alla Pec inviata in data 13-04-22 all'amministratore del Condominio dello stabile posto in via Ferenzuola n. 13 – FI – si veda Pec CTU in **Allegato “ I1 “**

Lotto 2

si sono riscontrare pendenze a livello condominiale come da riscontro Pec dell'amministratore del Condominio dello stabile posto in via Benivieni n. 13 a Firenze **per un ammontare pari a € 1.852,72** ; lo stesso amministratore ha fornito , come da richiesta CTU , le relative tabelle millesimali – si veda in approfondimento

gli Allegati “ I2 “ e “ I2a “

Lotti 3-4

non si sono riscontrare pendenze a livello condominiale poiché , come da informative apprese dalla stessa esecutata non vi è indetto alcun condominio : *dopo aver consultato e acquisito quanto già in atti , come detto al punto A) I °) , e risultante dalle certificazione storico-ipotecaria redatta in data 08/04/21 a tutto il ventennio che precede il pignoramento , di seguito si :*

7. riepilogano le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esecuzione , premettendo che l'iscrizione a seguire riguarda anche altri immobili ed altri soggetti oltre all'esecutata e che , come predetto , dalla trascrizione sono da escludere i beni cui il G.E. in data 11-08-21 ne ha dichiarato l'estinzione parziale , rispetto al presente procedimento (addivenendo ai rimanenti in trattazione) , quali : identificati N.C.E.U. del Comune di Firenze : *F. 61 – Part. 127 – Sub. 48 , Cat. A/2 , vani 6,5 ; F. 175 , Part. 104 , Sub. 500 e F. 175 , Part. 287 , Sub. 500 tra loro graffate , Cat. A/4 , vani 4,5*

1. Iscrizioni contro :

a. n. 14996/2472 del 16/04/2018 derivante da decreto ingiuntivo del 05-02-18 – Rep. 625 , emesso d Tribunale di Firenze a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. e per essa DoBank s.p.a. con Sede a Milano C.F. 09966380967 , con domicilio ipotecario eletto in Largo Amerigo Vespucci n. 8 Firenze : Capitale € 576.313,57 – Totale €

600.000,00

2. Trascrizioni contro :

a. n. 10183/7181 del 11-03-21 – pignoramento del 28-02-21 Rep. 676 – Ufficiale Giudiziario corte d'appello Firenze a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con Sede a Milano C.F. 09966380967 ;

Non si sono riscontrate ad oggi altre formalità ad esclusione dell'intervento in procedimento del Sig. , per un credito di € 30.418,00 ;

9. L' edilizia e l'urbanistica a verifica presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata e Archivio Storico del Comune di Firenze e Sesto F.no - si produce a seguito la documentazione emersa in relazione ai lotti interessati – documentazione intesa come strettamente necessaria ai fini della commerciabilità dei beni in valutazione ; la ricostruzione storica delle istanze si espone in sintesi , dato il considerevole numero delle pratiche esaminate :

Lotto 1 :

a. Per lo stabile di via Firenzuola n. 13 cui facente parte il lotto si sono esaminate le

seguenti pratiche edilizie presso l'Archivio storico : Buste : 169/68 , 1195/68 e 1561/69 – Abitabilità n. 222/70 ;

b. Per il Lotto : Pratica 4438/06 da cui è stata rilasciata Attestazione di Conformità n. 332/06 – si veda **Allegati “ L1 “ e “ L1a “**

Lotto 2 :

a. Per lo stabile di via Benivieni n. 13 cui facente parte il lotto si sono esaminate le seguenti pratiche edilizie presso l'Archivio storico : Buste : 1221/61 , 1462/62 e 864/64 – Abitabilità n. 12/65 ;

b. Per il Lotto : Pratica n. 48108/85 ai sensi della L. 47/85 , Archiviazione n. 1988/14 Art. 12 – comma 2 , Lett. A) R.E. , poiché gli interventi descritti non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria – si veda **Allegati “ L2 “ e “ L2a “**

Lotto 3-4 :

a. Per lo stabile di via Gramsci n. 342 cui facenti parte i lotti si sono esaminate le seguenti pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Sesto F.no : C.E. 21/94 , C.E. 457/96 ;

b. Per il Lotto : , C.E. 1001/00 da cui è stata rilasciata Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 76-01 – si veda Allegato “ **L3-4** “ ;

Sono inoltre emerse : per lo stabile cui facente parte il Lotto 1 Abitabilità n. 222/70 – si veda **Allegato “ M** e per lo stabile cui facente parte il Lotto 2 Abitabilità 12/65 – si veda “All. “ L2 “;

a. Le **difformità rispetto ai luoghi riscontrate** consistono :

Lotto 1 : incongruenze : non si sono riscontrate ;

Lotto 2 : per piccole incongruenze dovute a lievi spostamenti di tramezzature e mancate indicazioni in altezza per la creazione di nicchie in muratura - si veda a confronto All. D2 e All. F2 ; *per quanto riguarda il confronto tra All. D2 e All. L2 si segnala la citata Archiviazione n. 1988/14 a seguito di Istanza in sanatoria n. 48108/85 ; quest'ultima è stata archiviata dal Diligente del servizio Edilizia Privata – Condonò Edilizio poiché gli interventi descritti nella stessa sanatoria “rientrano nelle casistiche di cui all’ Art. 12 – comma 2 , Lett. A) del Vigente Regolamento Edilizio , e conseguentemente non necessitavano di alcun provvedimento di sanatoria “ . - si veda ancora All. L2a .*

Lotto 3-4 : incongruenze : non si sono riscontrate ;

b. Gli **adempimenti per la Commercialità** , per quanto consentito dalle vigenti leggi in materia , dalle informative apprese presso i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune Firenze - Sesto F.no e dalle documentazioni U.T.E. di Firenze :

1. Lotto 1 : nessun adempimenti ;

2. Lotto 2 : una spesa massima - Spese Tecniche - pari a € 2.000,00 , per la redazione di elaborato planimetrico e redazione planimetrica – D.O.C.F.A. - a giusta interpretazione grafica ;

3-4. Lotto 3-4 : nessun adempimento ;

10. Valore di mercato :

Criteri e procedimenti di stima per tutti i lotti :

Acquisito tutto quanto suesposto ed ogni elemento qualificante e dequalificante in ordine ai beni da stimare , allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza possibile al mandato ricevuto , ed in particolare : della ubicazione e tipologia edilizia , delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso , delle condizioni generali e particolari , statiche , di conservazione e manutenzione , della vetustà , delle caratteristiche di finitura e della dotazioni di impianti , dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati, nella zone in cui sono ubicati i beni da stimare , della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m e i. , con gli interventi in sanatoria sopra esposti ; accertato che non esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato tasso di capitalizzazione , la stima analitica , tenuto conto di tutto quanto detto che costituisce l'indagine indispensabile allo scopo di acquisire ogni possibile elemento , atto alla valutazione di beni immobili , si applica la “ stima comparativa o sintetica” . Tutto ciò con parametri analitici che tengono conto delle singole consistenze in relazione ai valori medi che i bene hanno in libere contrattazioni commerciali .

Lotto 1 :

1. La stima per comparazione riferita al lotto , atteso quanto sopra riportato , anche in ordine al normale stato di manutenzione e conservazione , che si evince dalle riprese

fotografiche allegate e tenuto conto che gli immobili assimilabili vengono mediamente commerciati in libero mercato , come suggerito dalla fonte ufficiale Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate , da € 2.600,00/mq. E € 3.200,00/mq per le abitazioni civili , si calcola optando per il valore minimo al mq di € 2.600,00 . Si determina la superficie convenzionale lorda di calcolo , considerando la superficie utile ragguagliata del + 15% , ridotta al 50% per la cantina (considerandola unità assestante ad uso deposito – magazzino) :

2. Valore di mercato : Lotto 1 = [sup. calp. Mq 8,37 x (+ 15 %) x 50%] x valore 2.600,00 = € 12.506,00 arrotondato per difetto **€ 12.500,00** (dodicimilacinquecento/00)

Lotto 2 :

1. La stima per comparazione riferita al lotto , atteso quanto sopra riportato , anche in ordine al sufficiente stato di manutenzione e conservazione , che si evince dalle riprese fotografiche allegate e tenuto conto che gli immobili assimilabili vengono mediamente commerciati in libero mercato , come suggerito dalla fonte ufficiale Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate , da € 1.800,00/mq. a € 3.300,00/mq , si calcola optando per il valore medio di € 2.550,00 . Si determina la superficie convenzionale lorda di calcolo , considerando la superficie utile ragguagliata del + 15% , ridotta al 50% per l'ufficio (considerandolo di fatto con un 15% di superficie non calpestabile - nicchie in muratura) e al 10% per la cantina (considerandola di fatto come accessoria all'ufficio) :

2. Valore di mercato : **Lotto 2** = [sup. calp. Ufficio Mq [(19,45 x (50%)] + [sup. calp. Cantina Mq [12,80 x (+ 15 %) x (10%)] = (mq 9,72 + mq 1,47) x valore € 2.550,00 = € 28.534,50 - € 2.000,00 - spese per la commercializzazione = € 26.534,50 x (-10%) - essendo l'immobile occupato si apporta al valore determinato una decurtazione del - 15% = Valore di mercato **occupato** = € 23.881,05 arrotondato per eccesso. **€ 24.000,00** (ventiquattromila/00)

Lotto 3 :

1. La stima per comparazione riferita al lotto , atteso quanto sopra riportato , anche in ordine all'insufficiente stato di manutenzione e conservazione , che si evince dalle riprese fotografiche allegate e tenuto conto che gli immobili assimilabili vengono mediamente commerciati in libero mercato , come suggerito dalla fonte ufficiale Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate , da € . 1.550,00/mq. A € . 2.200,00/mq per le abitazioni di tipo economico , si calcola optando per il valore minimo - dato il detto stato di manutenzione e conservazione e la predisposizione dell'impianto di riscaldamento senza caldaia - al mq per € 1.550,00 . Si determina la superficie convenzionale lorda di calcolo , considerando la superficie utile ragguagliata del + 35 % - dato il considerevole spessore della struttura muraria :

2. Valore di mercato : **Lotto 3** = [sup. calp. monolocale Mq 20,05 x (+ 35 %)] x €/mq 1.550,00 = mq 27,06 x € 1.550,00 = € 41.943,00 arrotondato per eccesso **€ 42.000,00** (quarantaduemila/00)

Lotto 4 :

1. La stima per comparazione riferita al lotto , atteso quanto sopra riportato , anche in ordine all'insufficiente stato di manutenzione e conservazione , che si evince dalle riprese fotografiche allegate e tenuto conto che gli immobili assimilabili vengono mediamente commerciati in libero mercato , come suggerito dalla fonte ufficiale Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate , da € 1.550,00/mq. A € 2.200,00/mq per le abitazioni di tipo economico , si calcola optando per il valore minimo - dato il detto stato di manutenzione e conservazione e dell'impianto di riscaldamento con radianti elettrici - al mq per € 1.550,00 . Si determina la superficie convenzionale lorda di calcolo , considerando la superficie utile ragguagliata del (+ 35 %) - dato il considerevole spessore della struttura muraria - e la piccola terrazza al 10% :

2. Valore di mercato : **Lotto 4** = [sup. calp. monolocale Mq [21,00 x (+ 35 %)] + [piccola terrazza ma 1,10 x (10%)] x €/mq 1.550,00 = mq 28,46 x € 1.550,00 = € 44.113,00 arrotondato per difetto **€ 44.000,00** (quarantaquattromila/00)

11. il Prezzo a base d'Asta :

sempre per l'oggetto di **procedura esecutiva** , si ritiene giusto ed equo apportare :

ai valori determinati una decurtazione del - **10%** per i termini in cui è richiesta ,

a considerazione dei giusti meccanismi evidenziati dallo stesso G.E. ;

a. Valore a base d'Asta Lotto 1 = € 12.500,00 x (-10%) = € 11.250,00 arrotondato per

difetto € 11.000,00 (undicimila/00)

b. Valore a base d'Asta Lotto 2 = € 24.000,00 x (-10%) = € 21.600,00 arrotondato per

eccesso € 22.000,00 (ventiduemila/00)

c. Valore a base d'Asta Lotto 3 = € 42.000,00 x (-10%) = € 37.800,00 arrotondato per

eccesso € 38.000,00 (trentottomila/00)

d. Valore a base d'Asta Lotto 4 = € 44.000,00 x (-10%) = € 39.600,00 arrotondato per

eccesso € 40.000,00 (quarantamila/00)

12. per i lotti il pignoramento si considera per intero ;

9 bis. Il regime impositivo di vendita : a carico dell'aggiudicatario :

1. in ragione del 22% di imposta di registro in regime ordinario .

13. riepilogo :

Lotto 1 : nel **F. 78 : Part. 848 , Sub. 500** , Cat C/2 , Cl. 7 , Sup. Cat. 10 mq , R.C. € 81,39 per la cantina al piano sottosuolo – si veda **Allegato “E1 “**

Lotto 2 : nel **F. 79 , Part. 150 , Sub. 27** , Cat A/10 , Cl. 6 , Cons. 1,5 vani , Sup. Cat. 33 mq , R.C. € 782,43 , per l'ufficio al piano seminterrato e la pertinente cantina al piano interrato ; si veda **Allegato “E2 “**

Lotto 3 : nel **F. 51 , Part. 162 , Sub. 503** , Cat A/3 , Cl. 2 , Vani 2 , Sup. Cat. 25,00 mq - R.C. € 113,62 per il monolocale al piano primo – a sinistra ; si veda **Allegato “E3 “**

Lotto 4 : nel **F. 51 , Part. 162 , Sub. 504** , Cat A/3 , Cl. 2 , Vani 2 , Sup. Cat. 27,00

mq - R.C. € 113,62 per il monolocale al piano primo – a destra ; **si veda Allegato “**

E4 “

1 . per il Lotto 1 **vi è corresponsione allo stato dei luoghi ;**

2 . per il Lotto 2 – **non vi è corresponsione allo stato dei luoghi** per piccole incongruenze dovute a lievi spostamenti di tramezzature e mancate indicazioni in altezza per la creazione di nicchie in muratura - si veda a confronto All. D2 e All. F2 ;

3 . per il Lotto 3 **vi è corresponsione allo stato dei luoghi** , previa differenze tollerabili nell'ordine di 1 cm in altezza - si veda a confronto All. D3 e All. F3 ;

4 . per il Lotto 4 **vi è corresponsione allo stato dei luoghi** , previa differenze tollerabili nell'ordine di 1-2 cm in altezza - si veda a confronto All. D4 e All. F4 ;

A tutto ciò premesso l'Atto di Pignoramento non corrispondente alla sua trascrizione del 11-03-21 , n. 10183/7181– in forza di Ufficiale Giudiziario di Firenze – Atto Giudiziario del 28-02-21 – rep. 676 : il G.E. in data 11-08-21 dichiara estinto il presente procedimento limitatamente ai beni in precedenza pignorati ad addivenire ai rimanenti anzi esposti : ciò specificato i beni pignorati corrispondono per quote, dati catastali e identificazione dell'esecutata .

Provenienze :

Lotto 1

a. Compravendita del 20-03-2007 , Rep. 227316 - Rac. 6552 , dove il Sig.

Via F. Paoletti n.56 - 50134 Firenze – P.e.c. fabio.stumpo@geopec.it

..... , vende e trasferisce alla Sig.ra (eseguita) , i

seguenti immobili :

per piena proprietà , in Comune di Firenze , di un vano ad uso cantina , sito in via
Firenzuola n. 13 , piano sottosuolo , distinto N.C.E.U. come innanzi specificato ;

Nella vendita sono comprese le quote proporzionali e condominiali delle parti e cose
comuni per legge e destinazione , come meglio specificato in **Allegato “ G1 “**

Lotto 2

a. Atto precedente ;

1. **Atto di divisione** del 30-21-1972 , Rep. 140209 - Rac. 1601 , dove all'ora
denominata società “ “ in liquidazione , **assegna** ,
per una minor consistenza , all'ex socio Sig. , **i seguenti immobili :**

per piena proprietà , in Comune di Firenze , di un vano ad destinazione ufficio ,
sito in via Benivieni n. 13 , piano seminterrato , con annessa cantina al piano interrato
, già censito N.C.E. alla partita 74738 , sempre per minor consistenza – variazione
U.T.E. del 28-12-1972 con scheda n. D/0071580 – ricevuta n. 29659 ; i beni sono
meglio identificati con velatura in azzurro nella planimetria allegata all'Atto – si veda
All. G2-1 , mentre in velatura gialla tutte le parti condominiali pro-quota .

1a. In proposito a quest'ultime se ne segnala di fatto ad oggi la chiusura del corridoio
al piano seminterrato all'altezza del fine accesso , parte sinistra , dell'ufficio – si veda
Doc. Fotografica All. C2 .

Per maggior chiarezza e approfondimenti , comprese le quote proporzionali e condominiali delle parti e cose comuni per legge e destinazione , si consultino gli

Allegati “ G2 “ e “ G2-1 “

b. Decreto di Trasferimento del 04-12-2002 - Rep. 347 – Tribunale di Firenze

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – , trascritto a Firenze al n. 29929/2002 , dove il

Giudice Esecutore trasferisce tali beni – già identificati E. 79 – Part. 150 – Sub. 27 – dal Sig. alla Sig.ra (eseguita) .

Per maggior chiarezza e approfondimenti si consulti l’**Allegato “ G2a “** ;

Lotti 3-4 :

a. Atti Precedenti :

1 : **Denuncia di Successione** in morte del 19-11-1976 – Reg. UR FI n. 50/2399 del 09-05-1977 ; **Denuncia di Successione** in morte del 27-10-1985 – Reg. UR FI n. 34/2752 del 26/04/1986 , da cui i beni pervengono in piena proprietà , ivi compresa la definita variazione UTE del 15-05-1995 – Pratica n. 670355 , per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione – si veda in richiamato All. E4 , alla Sig.ra ;

b. Decreto di Trasferimento del 23-09-1999 Rep. 143 – Tribunale di Firenze Ufficio Esecuzioni Immobiliari – dove il Giudice Esecutore trasferisce tali beni – ancora da definire con gli identificativi catastali premessi - dalla Sig.ra alla Sig.ra (eseguita) .

Per maggior chiarezza e approfondimenti si consulti l'Allegato " G3-4 " ;

4. Le visite apportate ad accertare lo stato dei luoghi , denunciano le seguenti

Stato dei luoghi e consistenze :

Lotto 1 :

presenta locale ad uso cantina dotato di lucifera-bocca di lupo ; la struttura

perimetrali è in muratura - divisione da altra proprietà interna sp. cm 10 Sufficiente stato di manutenzione . Il bene si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

a. trattasi di vano ad uso cantina al piani sottosuolo (foto 3-4) , con superficie

calpestabile pari a mq 8,37 , accessibile dal civico 13 dello stabile posto in Firenze , via Firenzuola (foto 1) per tramite di rampe scala-ascensore e disimpegno a comune al piano sottosuolo (foto 2) ;

b. Da informative presso gli U.T.C. del Comune di Firenze la zona in cui si trovano i beni in oggetto è identificata N.T.A. Zona B Art. 28 – sotto-zona 6 Art. 23 ;

Lotto 2 :

a. presenta locale principale ad destinazione Ufficio con annessa cantina ; la struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. cm 10 - , pavimenti posati in marmette-gres . Sufficiente stato di manutenzione . Presenza di un radiante nel locale ufficio , alimentato da impianto centralizzato condominiale . I beni si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Così composto : al piano seminterrato ufficio (foto 5-6-7) con superficie

complessiva di mq 19,45 di cui calpestabile mq 16,28 e accessoria per mq 3,17 , con annessa cantina al piano interrato con superficie calpestabile di mq 12,80 ; i beni sono accessibile dal civico 13 dello stabile posto in Firenze , via Benivieni (foto 1) per tramite di disimpegni a comune collegati da rampe scale (foto 2-3-4) ;

1. Da informative presso gli U.T.C. del Comune di Firenze la zona in cui si trovano i beni in oggetto è identificata N.T.A. Zona B sottoposta a vicolo paesaggistico .

Lotto 3 :

a. presenta monolocale accessoriato di servizio igienico e angolo cottura con infissi esterni ed interni prevalentemente in legno ; la struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. cm 10-15 - , pavimenti posati in gres-cotto e servizio igienico dotato di rivestimento . Predisposizione al termo-sanitario con n. 2 radianti presenti , ma in assenza di caldaia – si veda verbale sopralluogo All. B1 - Insufficiente stato di manutenzione . I beni si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Trattasi di monolocale ad uso civile ai piano primo con superficie calpestabile complessiva pari a mq 20,05 ,

Così composto : monolocale (foto 2-3) mq 13,15 , ante-w.c. (foto 4) mq 2,40 , w.c. (foto 5-7) mq 2,90 e angolo cottura (foto 2) mq 1,60 .

Lotto 4 :

a. presenta monolocale accessoriato di servizio igienico e angolo cottura con accesso a una piccola terrazza , con infissi esterni ed interni prevalentemente in legno ; la

struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. cm 10-15 - , pavimenti posati in gres-cotto e servizio igienico dotato di rivestimento . Insufficiente stato di manutenzione . Assenza di impianto termico : sono presenti n. 2 radianti elettrici . I beni si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Trattasi di monolocale ad uso civile ai piano primo *con superficie calpestabile complessiva pari a mq 21,00 , con piccola terrazza di mq 1,10 .*

Così composto : monolocale (foto 2-3-4) mq 17,00 , ante-w.c. (foto 3-8) mq 1,30 , w.c. (foto 7-8) mq 1,10 e angolo cottura (foto 5-6) di mq 1,60 con comunicante piccola terrazza di mq 1,10 .

1. Da informative presso gli U.T.C. del Comune Sesto F.no la zona in cui si trovano i beni in oggetto è identificata N.T.A. zona A , come di manufatti di interesse storico ;

Possesso :

Lotto 1:

a. Possesso : non occupato da terzi , ma nella disponibilità dell'esecutata che ne ha permesso l'accesso ;

Lotto 2 :

a. Possesso : l'accesso è stato permesso dal Sig. : preliminare di compra-vendita del 10-04-2018 , registrato a Firenze in data 11-05-2018 n. 3628/3 , stipulato con l'esecutata – si veda in approfondimento l'**Allegato “ H1 “** ;

Lotto 3 :

Via F. Paoletti n.56 - 50134 Firenze – P.e.c. fabio.stumpo@geopec.it

a. Possesso : l'accesso è stato permesso dalla stessa esecutata , esibendo contratto di comodato stipulato in data 14-07-21 – Reg. FI il 01-07-21 al n. 4237 , con il Sig. , il quale ha dato disdetta dichiarando di lasciare l'immobile in data 02-05 p.v. - Racc. del 14-03 u.s. n. 20048365340-5 – si veda in approfondimento l'**Allegato “ H2 “** ;

Lotto 4 :

a. Possesso : l'accesso è stato permesso dalla Sig.ra , esibendo contratto di locazione del 31-05-17 stipulato con l'esecutata per la durata di anni tre , tacitamente rinnovabili per i successivi anni due , sino al 01-06 p.v. - prima Reg. FI 01-06-17 n. 012236 – seconda registrazione dichiarata a verbale non effettuata – si veda All. B1 e in approfondimento l'**Allegato “ H3**

Formalità Pregiudizievoli :

gravanti sui beni in esecuzione , premettendo che l'iscrizione a seguire riguarda anche altri immobili ed altri soggetti oltre all'esecutata e che , come predetto , alla trascrizione sono da escludere i beni cui il G.E. in data 11-08-21 ne ha dichiarato l'estinzione parziale , rispetto al presente procedimento (addivenendo ai rimanenti in trattazione) , quali : identificati N.C.E.U. del Comune di Firenze : F. 61 – Part. 127 – Sub. 48 , Cat. A/2 , vani 6,5 ; F. 175 , Part. 104 , Sub. 500 e F. 175 , Part. 287 , Sub. 500 tra loro graffate , Cat. A/4 , vani 4,5

1. Iscrizioni contro :

a. n. 14996/2472 del 16/04/2018 derivante da decreto ingiuntivo del 05-02-18 – Rep. 625 , emesso d Tribunale di Firenze a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. e per essa DoBank s.p.a. con Sede a Milano C.F. 09966380967 , con domicilio ipotecario eletto in Largo Amerigo Vespucci n. 8 Firenze : Capitale € 576.313,57 – Totale € 600.000,00

2.Trascrizioni contro :

a. n. 10183/7181 del 11-03-21 – pignoramento del 28-02-21 Rep. 676 – Ufficiale Giudiziario corte d'appello Firenze a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con Sede a Milano C.F. 09966380967 ;

Non si sono riscontrate ad oggi altre formalità ad esclusione dell'intervento in procedimento del Sig. , per un credito di € 30.418,00 ;

Edilizia e Urbanistica :

Lotto 1 :

a. Per lo stabile di via Firenzuola n. 13 cui facente parte il lotto si sono esaminate le seguenti pratiche edilizie presso l'Archivio storico : Buste : 169/68 , 1195/68 e 1561/69 – Abitabilità n. 222/70 ;

b. Per il Lotto : Pratica 4438/06 da cui e stata rilasciata Attestazione di Conformità n. 332/06 – si veda **Allegati “ L1 “ e “ L1a “**

Lotto 2 :

a. Per lo stabile di via Benivieni n. 13 cui facente parte il lotto si sono esaminate le

seguenti pratiche edilizie presso l'Archivio storico : Buste : 1221/61 , 1462/62 e 864/64 – Abitabilità n. 12/65 ;

b. Per il Lotto : Pratica n. 48108/85 ai sensi della L. 47/85 , Archiviazione n. 1988/14 Art. 12 – comma 2 , Lett. A) R.E. , poiché gli interventi descritti non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria – si veda **Allegati “ L2 “ e “ L2a “**

Lotto 3-4 :

a. Per lo stabile di via Gramsci n. 342 cui facenti parte i lotti si sono esaminate le seguenti pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Sesto F.no : C.E. 21/94 , C.E. 457/96 ;

b. Per il Lotto : , C.E. 10001/00 da cui e stata rilasciata Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 76-01 – si veda Allegato “ **L3-4** “ ;

Sono inoltre emerse : per lo stabile cui facente parte il Lotto 1 Abitabilità n. 222/70 – si veda All. “ L2 “ e per lo stabile cui facente parte il Lotto 2 Abitabilità 12/65 – si veda **Allegato “ M “** ;

Lotto 1 : incongruenze : non si sono riscontrate ;

Lotto 2 : per piccole incongruenze dovute a lievi spostamenti di tramezzature e mancate indicazioni in altezza per la creazione di nicchie in muratura - si veda a confronto All. D2 e All. F2 ; *per quanto riguarda il confronto tra All. D2 e All. L2 si segnala la citata Archiviazione n. 1988/14 a seguito di Istanza in sanatoria n. 48108/85 ; quest'ultima è stata archiviata dal Diligente del servizio Edilizia Privata*

– *Condono Edilizio poiché gli interventi descritti nella stessa sanatoria “rientrano nelle casistiche di cui all’ Art. 12 – comma 2 , Lett. A) del Vigente Regolamento Edilizio , e conseguentemente non necessitavano di alcun provvedimento di sanatoria “ . - si veda ancora All. L2a .*

Lotto 3-4 : incongruenze : non si sono riscontrate ;

b. Gli adempimenti per la Commercialità , per quanto consentito dalle vigenti leggi in materia , dalle informative apprese presso i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune Firenze - Sesto F.no e documentazioni U.T.E. di Firenze :

1. Lotto 1 : nessun adempimenti ;
2. Lotto 2 : una spesa massima - Spese Tecniche - pari a € 2.000,00 , per la redazione di elaborato planimetrico e redazione planimetrica – D.O.C.F.A. - a giusta interpretazione grafica ;

3-4. Lotto 3-4 : nessun adempimento ;

1. Valore di mercato : **Lotto 1 = € 12.500,00**

2. Valore di mercato : **Lotto 2 = € 24.000,00**

3. Valore di mercato : **Lotto 3 = € 42.000,00**

4. Valore di mercato : **Lotto 4 = € 44.000,00**

a. Valore a base d’Asta Lotto 1 = € 11.000,00 (undicimila/00)

b. Valore a base d’Asta Lotto 2 = € 22.000,00 (ventiduemila/00)

c. Valore a base d’Asta Lotto 3 = € 38.000,00 (trentottomila/00)

d. Valore a base d'Asta Lotto 4 = € 40.000,00 (quarantamila/00)

per i lotti il pignoramento si considera per intero ;

Il regime impositivo di vendita: a carico dell'aggiudicatario è in ragione del 22% di imposta di registro in regime ordinario .

13. Si allega di seguito alle lettere “ P “ la tabella riepilogativa come da schema predisposto dal G.E.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si renda necessario ,

14. si allegano alla presente relazione n. 38 allegati :

A) Avvisi di ricevimento delle Racc. inviate per operazioni peritali e ricevute di ritorno ;

B , B1) n. 4 verbali delle operazioni svolte ;

C 1-2-3-4) Documentazioni fotografiche ;

D1-2-3-4) Piante Stato rilevato con punti di ripresa fotografica ;

E1-2-3-4 visure storiche Firenze e Sesto Fiorentino ;

F1-2-3-4) Planimetrie Catastali ;

G1-2-2/1-2a-3/4) Atti Divisione , Compravendite e Decreti di Trasferimento ;

H 1-2-3) Contratti Locazione , Comodato e preliminare Compravendita ;

I1-2-2a) Documentazioni Condominiali ;

L1-1a-2-2a-3/4) Istanze Edilizie ;

M) Abitabilità ;

O) Attestazione di avvenuto invio all'esecutata Racc. Perizia completa di allegati

P) Tabella riepilogativa ;

Firenze li 23-04-22

il CTU Geom. Fabio Stumpo