

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE EPURATA DAI DATI SENSIBILI SULLA PRIVACY

(informativa per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 - codice privacy-)

antonio matteo cinquini, architetto
via Empolese, 224 - 50059 Vinci FI -
iscritto ordine architetti Firenze n.3311

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>

terza sezione civile -Esecuzioni Immobiliari-

Procedimento n. **29 / 19** riunito alla
procedura n. **641 / 17** R.G.

n. 2 DEBITORI ESECUTATI - persone fisiche -
n. 2 CREDITORI PROCEDENTI - persone giuridiche -
n. 5 CREDITORI INTERVENUTI - persone giuridiche -

Pignoramenti immobiliari eseguiti dai creditori procedenti e rispettivamente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, il primo, procedimento 641/17, in data 18.12.17 ai nn. 51089/35736 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena" s.p.a, p.iva 00884060526, rappresentata dall'avvocato Fabio Nannotti di Pistoia ed il secondo, procedimento 29/19, in data 22.12.18 ai nn. 2944/2138 a favore di "Banca Carige" s.p.a, p.iva 03285880104, rappresentata dall'avvocato Alessandra Bonanno di Firenze, sono seguite le istanze dei creditori intervenuti: "All Reserved" srl, p.iva 07104660969, rappresentata e difesa dall' Avvocato Mirco Morganti di Faenza (RA) e prodotto in data 02.07.18; "BPER credit management" scpa, p.iva 03667810364, rappresentata e difesa dall' Avvocato Stefano Bianchi di Firenze e prodotto in data 01.08.18; "Bramito Spv" srl p.iva 14367871002, rappresentata e difesa dall' Avvocato Alessandra Bonanno e prodotto in data 08.05.18; "BNL spa" p.iva 09339391006, rappresentata dall'Avvocato Barcali di Firenze e prodotto in data 23.10.18 e Agenzia delle Entrate - Riscossione -, rappresentata dall'Avvocato Anita Pacenti, v.le G. Grezar, 14 - 00142 - Roma, sulla proprietà, dell'intero bene e sue pertinenze.

PROVENIENZA DEL BENE:

Ai due debitori eseguiti, in conto per la quota di un mezzo ciascuno dell'intero bene, l'immobile è pervenuto in forza di successione presentata all'Ufficio del Registro di Firenze 2 in data 01.02.13 al num. 181/9990/13 di repertorio, del de cuius deceduto il 02.02.2012, giusta dichiarazione di successione trascritta alla Conservatoria di Firenze in data 08.11.2013 ai nn. 29630/21253.

Si attesta che ubicazione dati catastali e confini corrispondono a quelli indicati nei pignoramenti, mentre il titolo di provenienza (ventennale) e' stato certificato dal notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA).

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Provincia di Firenze, comune di Firenze, viale Corsica n.68; piano secondo e terzo.

DATI CATASTALI :

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - catasto urbano del comune Firenze - giustamente in conto per la quota di un mezzo dell'intera proprietà, al primo debitore eseguito, mentre la parte restante, pari a un mezzo dell'intera proprietà è in carico al secondo debitore eseguito ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 45, particella 369, subalterno 03 piano secondo e terzo con categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46.

CONFINI :

Fam. Romanelli, Fam. Siano, parti condominiali, salvo se altri o migliori confinanti.

DESCRIZIONE DEL BENE :

L'edificio, composto da abitazioni private attualmente destinate a residenza è inserito nel tessuto urbano della città di Firenze, nella vicinanza della zona di Novoli, è composto da tre piani fuori terra, comprensivo di soffitte poste al terzo piano, e presenta un impianto planimetrico di forma regolare inserito in un quartiere di edifici simili del tipo condominiale multipiano realizzati in linea, e posti in prospicenza con viale Corsica, più precisamente l'accesso del fabbricato, composto in totale da tre u.i.u., che formano un condominio di fatto, ma non ancora costituito, con le modeste spese condominiali ripartite bonariamente tra i condomini, si identifica nel portoncino d'ingresso in legno, riportante il civico 68. Tale fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in opera, collegamento verticale condominiale, sprovvisto di ascensore, tamponamenti e solai latero-cementizi, intonaco tradizionale canali di gronda in rame e discendenti a vista, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, aperture finestrate provviste di persiane in legno e soglie in pietra. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi di edilizia precedenti il 1967 e, nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in buone condizioni manutentive, pertanto non sono state ravvisate particolari criticità del fabbricato nel suo complesso. In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'appartamento, interamente distribuito al piano secondo, si raggiunge da ingresso condominiale posto a piano terra; da questo, attraverso il collegamento verticale a comune, si accede al pianerottolo di distribuzione posto al piano secondo, che permette l'accesso all'appartamento in oggetto. Successivamente proseguendo il collegamento verticale interno condominiale si raggiunge il piano terzo ed ultimo dove sono posti i locali destinati a soffitta. La distribuzione interna dell'appartamento è di tipo tradizionale caratterizzata da zona ingresso-disimpegno dove si accede direttamente alla cucina-soggiorno, alle camere e al bagno, che presentano un'altezza costante pari a 3.00 mt. Rifiniture ed impianti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- Impianto idro-termo-sanitario autonomo con caldaia alimentata a gas metano di potenza non inferiore a 20,00 kwt, con terminali del tipo termo-arredo in alluminio.
- I pavimenti sono realizzati con mattonelle del tipo gres ceramico di dimensione costante finito con battiscopa dello stesso materiale e parquet posto nelle camere, ingresso e soggiorno.
- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti con intonaco a calce e tinteggiatura a colori chiari.
- Il rivestimento delle pareti si trova nei servizi igienici e nella zona cottura della cucina con piastrelle di varie tonalità e formati in gres ceramico.
- I servizi igienici sono caratterizzati da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, bidet, doccia e vaso.
- Portoncino di ingresso blindato, le bussole interne risultano in legno tamburato, infissi in legno provvisti di vetri a taglio termico e persiane in legno.
- Risulta presente impianto autonomo di condizionamento con terminali di emissione del tipo fan coil a parete presente nella zona giorno e predisposizione nelle zone notte.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto, sono presenti prese di impianto TV, telefono, citofono. L'appartamento è

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' :

normalmente allacciato alle reti impiantistiche comunali di fognatura, acquedotto ed è provvisto delle utenze di luce e rete di gas-metano.
Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare sufficientemente illuminato ed areato in tutti vani.

VALUTAZIONE :

L'edificio, composto da abitazioni private attualmente destinate a residenza è inserito nel tessuto urbano della città di Firenze, nella vicinanza della zona di Novoli, presenta caratteri ed allineamenti compatibili con il contesto, completo di urbanizzazioni l'impianto planimetrico è di forma regolare e inserito in una lottizzazione di edifici simili del tipo condominiale multipiano realizzati in linea, e posti in prospicenza con viale Corsica, situata nelle immediate vicinanze delle arterie di comunicazione cittadina.

Tenendo conto della naturale vetustà dell'appartamento, il livello impiantistico corrente si presenta in buono stato di manutenzione poiché risulta, completo di finiture ed impianti. Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente:

Appartamento per civile abitazione e parti comuni di superficie utile lorda pari a circa mq 108,00:

Superficie lorda di circa: mq 108,00 x €2.150/mq= € 232.200

Locali a uso soffitta, di superficie utile lorda pari a circa mq 40,00:

Superficie lorda di circa: mq 40,00 x €1.000/mq= € 40.000
valore complessivo = € 272.200

- determinazione del prezzo a base d'asta: tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie ed infine il periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:
€272.200,00 x 90%= € 244.980,00 = arrotondato a =

€ 245.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene di proprietà. In particolare al primo debitore esecutato per la quota di 1/2 ed al secondo debitore esecutato per la quota restante pari a 1/2. Inoltre per le caratteristiche del bene il compendio pignorato non può essere diviso in natura in quanto il bene non è divisibile.

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'
DELLE U.I.U. :

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in contratto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito sono stati effettuati i seguenti interventi:

- Straordinaria manutenzione, DIA n. 1289/05 del 18.05.2005.

Successivamente a tali date, così come dichiarato dalla proprietà e vista la corrispondenza, salvo lievi e ininfluenti piccole modifiche, tra le planimetrie catastali, quale ultima planimetria in atti e lo stato attuale, l'unità immobiliare di che trattasi non ha subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94 e s.m.i.

Il tecnico incaricato

li, 03/06/2019

- Nota integrativa epurata dei dati sensibili sulla privacy -

Oggetto: Nota integrativa alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento esecutivo promosso da "Banca Monte dei Paschi di Siena" s.p.a, p.iva 00884060526, alla quale è subentrata AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. p-iva, con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, rappresentata e difesa dallo studio legale Avv. Fabio Nannotti, p.zza Giovanni XXIII n. 3 - 51100 -, Pistoia e procedimento esecutivo n. 29/19, riunito alla procedura, così come disposto dal G.E. in data 25.01.2019, promosso da "Banca CARIGE" spa, p.iva 03285880104, con sede legale Genova, via Casse di Risparmio, 15; rappresentata e difesa dallo studio legale dell'Avv. Alessandra Bonanno, via Venezia, 2 - 50121 - Firenze contro il Sig. XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall'avvocato Rosa Urbano, via F. Baracca, 147 - 50127 - Firenze e XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, terzo datore per essere erede della madre XXXXXXXXXXXXX, entrambi residenti in viale Corsica n. 68 - 50127 - Firenze; in carico all'Ill.mo Signora Giudice, dott.ssa Francesca Romana Bisegna.

Il sottoscritto Antonio Matteo CINQUINI, nato a Viareggio il 17.01.57 e residente a Empoli in via R. Sanzio, 190, con studio professionale in Vinci, via Empolese, 224 - iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C., della provincia di Firenze al n. 3311, - C.F. CNQ NNM 57A17 L833S - in data 08.11.2018 ha depositato, con metodo informatico al portale "Giustizia" -*processo civile telematico*-, la consulenza tecnica relativa alla procedura 641/17, successivamente integrata, in data 04.06.19, per riunione al procedimento esecutivo, n. 29/2019, così come disposto dal G.E. in data 10.05.19.

Su istanza di Banca CARIGE" spa, creditore procedente, è stato notificato in data 24.12.18 ai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terzo datore per essere erede della madre XXXXXXXXXXXXX, il pignoramento sugli immobili, già identificati nella procedura 641/17, e precisamente la quota di 1/1 di proprietà dei Sigg. XXXXXX, in particolare del Sig. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e del Sig. XXXXXXXXXXXX la restante quota pari a 1/2.

In data 04.06.2019 il Sig. XXXXXXXXXXXX depositava, presso il Tribunale di Firenze - ufficio ruolo generale di volontaria giurisdizione - n. RG 7632/2019, n. cron. 9596/2019, rep. 3987/19, atto di rinuncia all'eredità relitta della Sig.ra XXXXXXXXXXXX trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 02.11.20 ai n. 26786/39007.

Pertanto il G.E., nell'Ordinanza di Scioglimento di Riserva del 06.07.23, ha disposto la definitiva estromissione dalle esecuzioni riunite del Sig. XXXXXXXXXXXX, dando altresì atto che la proprietà del bene pignorato resta in capo solo al Sig. XXXXXXXXXXXX.

Per tutto ciò la società AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. p-iva, con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, rappresentata e difesa dallo studio legale Avv. Fabio Nannotti, ha promosso un procedimento esecutivo in estensione ad istanza, di cui al n. 288/21, riunito dal G.E. alla presente esecuzione, in data 13.11.21, per identità soggettiva del debitore. Tale procedura esecutiva è stata notificata al Sig. XXXXXXXXXXXX in data 06/09/2021, al repertorio 5395 e trascritto all'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 24/09/2021 Reg. Gen. n. 39977 Reg. Part. n. 28213.

Ciò premesso esaminati i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c. - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - si è proceduto ad articolare risposta al seguente quesito formulato dal G.E. in data 06.07.23: *"Dispone che il CTU provveda ad integrare la perizia di stima sulle problematiche evidenziate dal delegato e dando atto della proprietà del bene pignorato solo in capo a Capalbo Michele, nonché dell'avvenuta riunione di altre procedure, con conseguenti ulteriori pignoramenti da cancellare"*.

All'atto dei pignoramenti immobiliari eseguiti dai creditori procedenti sono seguite le istanze dei creditori intervenuti: "All Reserved" srl, p.iva 07104660969, rappresentata e difesa dall' Avvocato Antonio Onza, Ravenna e prodotto in data 02.07.18; "BPER credit management" scpa, alla quale è subentrata la società AQUA SPV S.r.l. , rappresentata e difesa dall' Avvocato Antonella Guadagni di Lucca, con richiesta di estromissione dalla procedura esecutiva RGE 641/17, previa declaratoria di carenza di legittimazione attiva; "Bramito Spv" srl p.iva 14367871002, rappresentata e difesa dall' Avvocato Alessandra

Bonanno e prodotto in data 08.05.18; "BNL spa" alla quale è subentrata Marte SPV srl e per essa la mandataria Hoist Italia srl, rappresentata dall'Avvocato Paola Babboni di Castelfiorentino e Agenzia delle Entrate - Riscossione -, rappresentata dal Procuratore Anita PACENTI, v.le G. Grezar, 14 – 00142 – Roma.

Restando, ad oggi, pendenti le istanze prodotte dei creditori, questo CTU, già esaminati i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c., con metodo informatico di visura al portale "Giustizia" - *processo civile telematico* -, ha ritenuto di procedere alle operazioni peritali relative al debitore esecutato, Sig. XXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare di seguito descritta.

1 Identificazione del bene:

- **ubicazione:** provincia di Firenze, comune di Firenze, viale Corsica n.68; piano secondo e terzo.

Dati catastali dell'unità abitativa: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - catasto urbano del comune Firenze - in conto in carenza di voltura - per la quota di un mezzo dell'intera proprietà, al Sig. XXXXXXXXXX e per la restante parte pari alla quota di un mezzo al Sig. XXXXXXXXXX ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 45, particella 369, subalterno 03 piano secondo e terzo con categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.141,37.

- **confini:** Fam. Romanelli, Fam. Siano, parti condominiali, salvo se altri o migliori confinanti.

- **atti dei pignoramenti:** Il Primo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 18.12.17 ai n. 51089/35736 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a" (p.iva 00884060526), creditore procedente, rappresentata dall'avvocato Fabio Nannotti di Pistoia, il secondo trascritto, anch'esso, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 22.12.18 ai nn. 2944/2138 a favore di "Banca Carige" s.p.a, p.iva 03285880104, rappresentata dall'avvocato Alessandra Bonanno di Firenze ed infine il terzo atto di pignoramento, notificato al Sig. XXXXXXXXXXXXX, in data 06/09/2021, al repertorio 5395 e trascritto all'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 24/09/2021 Reg. Gen. n. 39977 Reg. Part. n. 28213,

- atto di provenienza:

Al Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX, in conto per la quota di un mezzo ciascuno dell'intero bene, l'immobile è pervenuto in forza di successione presentata all'Ufficio del Registro di Firenze 2 in data 01.02.13 al num. 181/9990/13 di repertorio, della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, deceduta il 02.02.2012, giusta dichiarazione di successione trascritta alla Conservatoria di Firenze in data 08.11.2013 ai nn. 29630/21253. In seguito il Sig. XXXXXXXXXXXX depositava, in data 04.06.2019, presso il Tribunale di Firenze - ufficio ruolo generale di volontaria giurisdizione - n. RG 7632/2019, n. cron. 9596/2019, rep. 3987/19, atto di rinuncia all'eredità relitta della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 02.11.20 ai n. 26786/39007.

Si attesta che ubicazione e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre i dati catastali, in carenza di voltura, riportano ancora la proprietà del bene staggito suddiviso al 50% tra i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX. Il titolo di provenienza (ventennale) e' stato certificato dal notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere, (CE).

2 Descrizione del bene

L'edificio, composto da abitazioni private attualmente destinate a residenza è inserito nel tessuto urbano della città di Firenze, nella vicinanze della zona di Novoli, è composto da tre piani fuori terra, comprensivo di soffitte poste al terzo piano, e presenta un impianto planimetrico di forma regolare inserito in un quartiere di edifici simili del tipo condominiale multipiano realizzati in linea, e posti in prospienza con viale Corsica. Più precisamente l'accesso del fabbricato, composto in totale da tre u.i.u, che formano un condominio di fatto, ma non costituito, con le modeste spese condominiali ripartite bonariamente tra i condomini, si identifica nel portoncino d'ingresso in legno, riportante il civico 68. Tale fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in opera, collegamento verticale condominiale, sprovvisto di ascensore, tamponamenti e solai latero-cementizi, intonaco tradizionale canali di gronda in rame e discendenti a vista, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, aperture finestrate provviste di persiane in legno e soglie in pietra. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi di edilizia precedenti il 1967 e, nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo

conto della naturale vetustà, appare in buone condizioni manutentive, pertanto non sono state ravvisate particolari criticità del fabbricato nel suo complesso.

In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'appartamento, interamente distribuito al piano secondo, si raggiunge da ingresso condominiale posto a piano terra; da questo, attraverso il collegamento verticale a comune, si accede al pianerottolo di distribuzione posto al piano secondo, che permette l'accesso all'appartamento in oggetto. Successivamente proseguendo il collegamento verticale interno condominiale si raggiunge il piano terzo ed ultimo dove sono posti i locali destinati a soffitta.

La distribuzione interna dell'appartamento è di tipo tradizionale caratterizzata da zona ingresso-disimpegno dove si accede direttamente alla cucina-soggiorno, alle camere e al bagno, che presentano un'altezza costante pari a 3.00 mt. Rifiniture ed impianti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- Impianto idro-termo-sanitario autonomo con caldaia alimentata a gas metano di potenza non inferiore a 20,00 kwt, con terminali del tipo termo-arredo in alluminio.
- I pavimenti sono realizzati con mattonelle del tipo gres ceramico di dimensione costante finito con battiscopa dello stesso materiale e parquet posto nelle camere, ingresso e soggiorno.
- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti con intonaco a calce e tinteggiatura a colori chiari.
- Il rivestimento delle pareti si trova nei servizi igienici e nella zona cottura della cucina con piastrelle di varie tonalità e formati in gress ceramico.
- I servizi igienici sono caratterizzati da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, bidet, doccia e vaso.
- Portoncino di ingresso blindato, le bussole interne risultano in legno tamburato, infissi in legno provvisti di vetri a taglio termico e persiane in legno.
- Risulta presente impianto autonomo di condizionamento con terminali di emissione del tipo fan coil a parete presente nella zona giorno e predisposizione nelle zone notte.

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto, sono presenti prese di impianto TV, telefono, citofono. L'appartamento è normalmente allacciato alle reti impiantistiche comunali di fognatura, acquedotto ed è provvisto delle utenze di luce e rete di gas-metano.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare sufficientemente illuminato ed areato in tutti i vani.

3 Stato di possesso dell'immobile;

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dal Sig. XXXXXXXXXX nato il 17.03.1937, padre del debitore esecutato, dal Sig. XXXXXXXXXX nato il 06.06.2000 e, infine, dal Sig. XXXXXXXXXX, debitore esecutato. Giusto certificato contestuale di residenza rilasciato dal comune di Firenze.

4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

- Alla data odierna presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze non sono presenti sequestri o trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.
- In data odierna, presso il comune di Firenze, ufficio tributi, non si è potuto accertare eventuali formalità di natura fiscale gravanti sul bene, perché ritenuti dati sensibili per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003.
- Non sono trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e/o convenzioni matrimoniali che limitino all'uso del bene.
- Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, attualmente in vigore, in attuazione della deliberazione n.2015/C/00025 sono stati approvati gli elaborati in data 02.04.2015 ed hanno assunto piena efficacia in data 03.06.2015, così come revisionati per la consultazione on line con presa d'atto del Consiglio Comunale deliberazione n.2015/C/00054 del 05.10.2015.

L'edificio in oggetto è classificato in "Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato", e rientra negli ambiti di tessuti compatti di formazione otto/novecentesca - ZONE A - e inquadrato all'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione. All'interno dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca gli interventi edilizi devono

essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui all'art.13 NTA.

Relativamente alle tipologie di intervento ammesse risultano esplicitamente consentiti gli interventi sul patrimonio esistente, come contemplati dall'art.11 NTA prodotto in allegato e regolati da alcune limitazioni come riportato all'art. 66 NTA prodotto in allegato. Inoltre, l'intero edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 – D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, e/o altri tipi di vincolo sovraordinati che ne limitino gli interventi edilizi.

- Il bene è pervenuto per successione della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successivo atto di rinuncia all'eredità relitta, da parte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e pertanto il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è l'attuale unico proprietario del bene staggito che è stato acquisito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessori e pertinenze, usi, diritti e servitù attive e passive e parti a comune pro-quota come per legge.

5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente e dovranno essere cancellati a carico della procedura:

- ISCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 3137 Registro Generale 14051 Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 316395/18487 del 24/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 12157 Registro Generale 56673 Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 325126/19584 del 20/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 08/11/2013 - Registro Particolare 21253 Registro Generale 29630 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 181/9990 del 01/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- ISCRIZIONE del 23/06/2016 - Registro Particolare 4216 Registro Generale 23247 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2861 del 27/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa.
- ISCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare 5996 Registro Generale 32994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 5722/2016 del 04/08/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di Banca Carige Italia spa.

- ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 7064 Registro Generale 38758 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 2976 del 13/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 21/10/2016 - Registro Particolare 7095 Registro Generale 38933 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4879 del 13/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Cassa di Risparmio di Volterra.
- ISCRIZIONE del 30/03/2017 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 12543 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6342 del 27/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Cassa di Risparmio di Volterra.
- TRASCRIZIONE del 18/12/2017 - Registro Particolare 35763 Registro Generale 51089 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14383 del 04/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa.
- TRASCRIZIONE del 24/01/2019 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 2944 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO FIRENZE Repertorio 13570/2018 del 22/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- TRASCRIZIONE del 02/11/2020 - Registro Particolare 26786 Registro Generale 39007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 6232 del 06/10/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' -
- TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 28213 Registro Generale 39977 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 5395 del 06/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6 Verifica regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in esame è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito sono stati effettuati i seguenti interventi:

- Straordinaria manutenzione, DIA n. 1289/05 del 18.05.2005.

Successivamente a tali date, vista la nomina di Is.Ve.G. del 26.06.18, quale custode, in luogo del debitore, che non ha manifestato, ad oggi, nessuna mancanza di preservazione ed integrità delle strutture e funzionalità degli impianti, si conferma la corrispondenza, tra le planimetrie catastali, quale ultima planimetria in atti e lo stato attuale, pertanto l'unità immobiliare di che trattasi non ha subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85 , 724/94 e s.m.i. (All. n. 5)

7 Valore stimato dell'immobile: valore di mercato e prezzo a base d'asta

Si conferma di procedere con il metodo di stima sintetico-comparativo, già utilizzato nella CTU relativa alla procedura n. 641/17, in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediamente il confronto dei beni in oggetto con immobili ordinariamente consimili e trattati in zona; il parametro utilizzato è la superficie utile lorda, cioè al lordo delle murature perimetrali esterne. Inoltre, quale verifica ulteriore dei valori di mercato attribuibili al bene si è fatto ricorso a mercuriali pubblicati, aggiornati al secondo semestre 2022, che determinano valori modali di zona, superiori di oltre il 10% alla precedente stima che dunque dovrà essere aggiornata all'attualità.

Ad oggi, dunque, i prezzi nel comune di Firenze riferiti al metro quadrato di SUL, sulla base di quotazioni correnti, per beni con caratteristiche analoghe, ordinariamente consimili e ubicati nella zona urbana di riferimento dell'immobile sono stimati in :

- €/mq 2.100 / 2.700 per immobili destinati a civile abitazione.

Nel processo estimativo descritto occorre inoltre valutare con attenzione i limiti imposti dallo strumento urbanistico locale, considerare la presenza o meno di mezzi di pubblico trasporto, oltreché delle urbanizzazioni primarie. I prezzi unitari a mq variano comunque in funzione della zona urbana, della disposizione degli ambienti, della funzionalità e vetustà degli impianti, dello stato di manutenzione, della grandezza totale delle unità immobiliari considerate e delle sue dotazioni. Pertanto, in base a quanto sopra esposto, nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Ubicazione e grado di commerciabilità: L'edificio, composto da abitazioni private attualmente destinate a residenza è inserito nel tessuto urbano della città di Firenze, nella vicinanze della zona di Novoli, presenta caratteri ed allineamenti compatibili con il

contesto, completo di urbanizzazioni l'impianto planimetrico è di forma regolare e inserito in una lottizzazione di edifici simili del tipo condominiale multipiano realizzati in linea, e posti in prospicenza con viale Corsica, situata nelle immediate vicinanze delle arterie di comunicazione cittadina.

- Tenendo conto della naturale vetustà dell'appartamento, il livello impiantistico corrente si presenta in buono stato di manutenzione poiché risulta, completo di finiture ed impianti.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente:

- Appartamento per civile abitazione e parti comuni di superficie utile lorda pari a circa mq 108,00:

superficie lorda di circa: mq 108,00 x € 2.400 / mq = € 259.200

- Locali ad uso soffitta, di superficie utile lorda pari a circa mq 40,00:

superficie lorda di circa: mq 40,00 x € 1.200 / mq = € 48.000

valore complessivo = € 307.200

- determinazione del prezzo a base d'asta: tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie ed infine il periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€ 307.200,00 x 90% = € 276.480,00 = PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

8 Valore stimato dell'immobile in caso di quota o bene indiviso

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene di proprietà del del Sig. XXXXXXXXXXXX. Inoltre per le caratteristiche del bene il compendio pignorato non può essere diviso in natura in quanto il bene non è divisibile.

9 Distinguo di valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati

Si precisa che, per le caratteristiche del bene, il compendio pignorato non è formato di parti sulle quali sia possibile distinguere il valore ai fini fiscali.

10 Regime impositivo della vendita

Si precisa che la vendita del bene in oggetto, in quanto proprietà di soggetto privato, non sarà soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.



Ritenendo di aver svolto con correttezza e obbiettività il mandato affidatomi ed aver così risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

lì, 06.09.23

architetto Antonio Matteo Cinquini, consulente tecnico d'ufficio.

