

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 76/2021 – 78/2022 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa xxxxxxxxx subentrata alla
Dott.ssa xxxxxxxxx subentrata alla
Dott.ssa xxxxxxxxx

Promossa da: xxxxxxxxx

xxxxxxx

Contro: xxxxxxxxx - xxxxxxxxx

PREMESSO

Il sottoscritto Geometra Bruno Lepore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3198 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 3106/12, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, il 21/01/2022 accettò il mandato ricevendo il seguente quesito:

“Provveda l'esperto a:

1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono 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 dell/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, nonchè la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

- effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY(omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.”

- che il sottoscritto in data **21.01.2021** ha prestato giuramento telematico di rito;

– che il Sig. Giudice fissava l'udienza alle ore 11.45 del giorno 14/06/2022, rinviata alle ore 12,30 del giorno 06/12/2022, rinviata alle ore 11.40 del giorno 15/12/2022, rinviata alle ore 11.30 del giorno 09/03/2023;

– che in data 13/05/2022 veniva inviata al Giudice richiesta di proroga per il deposito della relazione;
– che i beni oggetto del pignoramento, sono ubicati nel Comune di Firenze in Via Landino n.5 e via Lorenzo il Magnifico n. 35, risultano essere:

Immobile "1"

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo e quarto dell'edificio residenziale, avente accesso dal vano scale condominiale contraddistinto dal n.c. 5 di via Landino (FI).

Immobile "2"

Posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio residenziale, avente accesso carrabile dal n.c. 35 di via Lorenzo il Magnifico (FI).

CIÒ PREMESSO

il sottoscritto esaminati i documenti in suo possesso, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate di Firenze per reperire dati e documenti necessari per rispondere ai quesiti.

E' stato inoltre reperito l'atto di compravendita attestante la provenienza richiedendone copia allo studio del Notaio Beatrice Ceccherini.

La prima data per effettuare il sopralluogo dei beni era stata fissata per il giorno 28/02/2022 alle ore 15.00, per comunicare la data dell'incontro è stata inviata Raccomandata A.R. in data 22/02/2022 n.14497225303-6 all'indirizzo del sig. xxxxxxxx Loc. Poggiolino n. 15/a – Rignano sull'Arno, non recapitata per indirizzo inesatto. Una seconda data per il sopralluogo è stata fissata per il giorno 06/05/2022 alle ore 9.30, per comunicare la data è stata inviata Raccomandata A.R. in data 30/04/2022 n. 20046461018-6 – e n. 20046461019-7, è stata inviata sia all'attenzione del sig.

xxxxxxx che della sig.ra xxxxxxxx sia in Via San Martino n. 15/A – Rignano sull'Arno sia in Via Landino n. 5 – Firenze, dopo la data dell'incontro è tornata indietro la raccomandata in quanto non era stato possibile recapitarla né al sig. xxxxxxxx né alla sig.ra xxxxxxxx, all'appuntamento eravamo presenti il sottoscritto ed il responsabile dell'ISVEG, mentre in casa non era presente nessuno, pertanto abbiamo deciso di lasciare un avviso sulla porta con i recapiti telefonici sia del sottoscritto che del responsabile dell'ISVEG chiedendo di essere contattati. Il sig. xxxxxxxx mi ha contattato, e con il suo avvocato xxxxxxxx, abbiamo preso accordi per effettuare il sopralluogo dei beni in data 09/06/2022 alle ore 16.30, in data 31/05/2022 è stata inviata una mail all'Avv. xxxxxxxx per ricordare la data dell'appuntamento, rimandato per problemi di lavoro del sig. xxxxxxxx (non riusciva a rientrare in Italia per detta data), al giorno 13/06/2022 alle ore 16.30. In tale occasione l'immobile è stato visitato in presenza della sig.ra xxxxxxxx, coniuge del sig. xxxxxxxx ed eseguita.

I. RISPOSTE AI QUESITI

Si procederà a rispondere ad ogni singolo quesito esaminando ogni singolo bene di cui al paragrafo precedente.

Quesito n. 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; ”

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere il seguente:

Immobilie “1”

Identificazione del bene

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terzo e quarto di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Firenze, avente accesso dal n.c. 5 di Via Landino, e più precisamente l'unità a sinistra salendo le scale, il secondo da sinistra del disimpegno comune, composto da ingresso/cucina, soggiorno, disimpegno, un servizio igienico, sottoscala, una camera e una camera con bagno al piano terzo e locale di servizio, servizio igienico, camera e lastrico al piano quarto, i due piani sono uniti da scala interna.

Identificazione catastale

L'appartamento di civile abitazione è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel Foglio di mappa 76, Particella 123, subalterno 596 zona censuaria 2 censito in categoria catastale A/1, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 169 mq escluse aree scoperte 165 mq, con rendita catastale pari a Euro 1.693,98, piano terzo e quarto - Via Cristoforo Landino n.c. 5.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze risulta essere non conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati:

- xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxx – proprietà per la quota di 1/2
- xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxx – proprietà per la quota di 1/2

Confini Catastali

Proprietà xxxxxxxxx, Parti condominiali, Proprietà xxxxxxxxx, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento del 08/03/2021 numero di repertorio 1264/2021, e dettagliati nella nota di trascrizione sezione B – Immobili - unità negoziale n.1, immobile n. 1 e nella Sezione C – Soggetti, sono corretti, si segnala un errore nella quota di proprietà del sig. xxxxxxxxx, viene indicata la quota di 1/3 nel verbale di pignoramento, la quota di 1/1 nella nota di trascrizione mentre quella corretta è la quota di 1/2 del certificato catastale e atto di compravendita.

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento del 15/03/2022 numero di repertorio 1707/2022, e dettagliati nella nota di trascrizione sezione B – Immobili - unità negoziale n.1, immobile n. 1 e nella Sezione C – Soggetti, rispettivamente soggetto n. 1 e soggetto n.2, sono corretti.

Immobile "2"

Identificazione del bene

Trattasi di posto auto scoperto posto al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Firenze, avente accesso dal n.c. 35 della Via Lorenzo il Magnifico, il sesto da sinistra entrando nello spazio di manovra a comune e guardando il fabbricato.

Identificazione catastale

Il posto auto scoperto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel Foglio di mappa 76, Particella 123, subalterno 562 zona censuaria 2 censito in categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, con rendita catastale pari a Euro 32,02, al piano terra di Via Lorenzo il Magnifico n.c. 33.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze risulta essere conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati:

- xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxx – proprietà per la quota di 1/2
- xxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il 21/01/1980 – cod.fisc. xxxxxxxxx – proprietà per la quota di 1/2

Confini Catastali

Proprietà xxxxxxxxx, Parti condominiali, Proprietà xxxxxxxxx, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento del 15/03/2022 numero di repertorio 1707/2022, e dettagliati nella nota di trascrizione sezione B – Immobili - unità negoziale n.1, immobile n. 2 e nella Sezione C – Soggetti, rispettivamente soggetto n. 1 e soggetto n.2, sono corretti.

Quesito n. 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...)”.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, e risultano essere i seguenti:

– Atto Giudiziario Rep. 1264/2021 del 08/03/2021, e precisamente Verbale di Pignoramento Immobile a favore della società xxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxx e a carico del Sig. xxxxxxxxx. Oggetto del pignoramento è l'appartamento posto in Firenze Via Landino n. 5. Foglio di mappa 76 p.la 123 sub. 596 – La proprietà dell'unità è di xxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxxx per la quota di 1/2, nell'atto di pignoramento è stata indicato solo il sig. xxxxxxxxx con la quota di 1/3 mentre nella nota di trascrizione con la quota di 1/1.

– Atto Giudiziario Rep. 1707/2022 del 15/03/2022, e precisamente Verbale di Pignoramento Immobile a favore del xxxxxxxxx – xxxxxxxxx con sede in Firenze e a carico dei Sigg. xxxxxxxxx e xxxxxxxxx. Oggetto del pignoramento è l'appartamento posto in Firenze Via Landino n. 5 Foglio di mappa 76 p.la 123 sub 596 ed il posto auto in via L. il Magnifico n. 33 Foglio di mappa 76 p.la 123 sub. 562. La proprietà di entrambe le unità è di xxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxxx per la quota di 1/2.

Quesito n. 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”.

Immobili 1

Il bene è entrato in possesso del sig. xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, con Atto di Compravendita del Notaio Beatrice Ceccherini del 30/11/2015 Rep. 6051 Raccolta 4898, trascritto a Firenze in data

14/12/2015 Reg. Part. 36161 Reg.Gen. 48529 e Trascrizione del 29/12/2015 Reg.Part. 37559 Reg.Gen. 50663, per errata indicazione dei dati anagrafici della sig.ra xxxxxxxxx, veniva trasferita la quota dell'intero (1/1) a favore dei Sig.ri xxxxxxxxx (quota di 1/2) e xxxxxxxxx (quota di 1/2) e contro xxxxxxxxx. con sede a xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx, del seguente immobile:

Immobilabile 1

Appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 76, Particella 123 Sub. 596.

Immobili 2

Il bene è entrato in possesso del sig. xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, con Atto di Compravendita del Notaio Beatrice Ceccherini del 30/11/2015 Rep. 6051 Raccolta 4898, trascritto a Firenze in data 14/12/2015 Reg. Part. 36161 Reg.Gen. 48529 e Trascrizione del 29/12/2015 Reg.Part. 37559 Reg.Gen. 50663, per errata indicazione dei dati anagrafici della sig.ra xxxxxxxxx, veniva trasferita la quota dell'intero (1/1) a favore dei Sig.ri xxxxxxxxx (quota di 1/2) e xxxxxxxxx (quota di 1/2) e contro xxxxxxxxx . con sede a xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx, del seguente immobile:

Immobilabile 2

Posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio 76, Particella 123 Sub. 562.

Quesito n. 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;”.

Premessa

Prima di procedere alla descrizione delle unità immobiliari, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero complesso.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Firenze, in angolo fra Via Landino e Via Lorenzo il Magnifico.

Il fabbricato si trova in una zona di pregio residenziale nella parte centrale di Firenze, vicino a Piazza della Libertà ed a due passi dal centro storico, da qui è facile raggiungere la Fortezza da Basso, punto di collegamento con molte parti della città, le colline, il centro storico, le principali vie di collegamento per raggiungere l'autostrada e la stazione. La zona è ben dotata di servizi, negozi ed uffici ed è ben collegata con i mezzi pubblici.

L'ingresso al complesso avviene da due portoni ubicati uno su Via Landino ed uno su Via Lorenzo il Magnifico dai quali si accede a due ampi androni e a due vani scala condominiali, e da un passo carrabile su Via Lorenzo il Magnifico, attraverso il quale si accede allo spazio a verde ed ai posti auto posti sul tergo dell'edificio, detti beni si possono raggiungere anche dall'androne condominiale di Via Landino. Lo stabile è disposto su cinque piani fuori terra ed uno seminterrato ed è composto al piano seminterrato da un appartamento, cantine, garage e posti auto con accesso dai due vani scala condominiali, al piano terra troviamo nove appartamenti, cinque con accesso da Via Landino e quattro da Via L. il Magnifico n. 33 e dodici posti auto scoperti con accesso da via Lorenzo il Magnifico n. 35, al piano primo, secondo e terzo abbiamo otto appartamenti per piano, cinque con accesso da Via Landino e tre da Via L. il Magnifico n. 33

Il fabbricato una struttura portante verticale in muratura tradizionale mista di pietra e mattoni, con solai intermedi e di copertura in legno e laterizio, il tetto è a padiglione con manto in tegole marsigliesi. I prospetti che si affacciano sulle vie, sono caratterizzati da elementi architettonici di pregio come basamento su tutta la parte del piano terra in bugnato, timpani ed edicole alle finestre dei piani primo e secondo, fasce marcapiano, mostre ai portoni ed alle finestre del terzo piano, elementi di bugnato agli angoli dell'edificio, mentre i prospetti tergalì sono intonacati e tinteggiati di color giallo chiaro.

Esternamente il tutto risulta essere in normale stato di manutenzione. Procedo di seguito alla descrizione dell'unità immobiliare in esame.

Immobile 1

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, è porzione di un più ampio fabbricato residenziale (foto n. 1), e più precisamente l'appartamento posto al piano terzo e quarto con accesso dal vano scala condominiale, a sinistra salendo le scale ed il secondo da sinistra del disimpegno a comune.

L'appartamento è composto, al piano terzo da ingresso/cucina, soggiorno, disimpegno, bagno1, camera 1, sottoscala, camera 2 con bagno, al piano quarto da camera 3, locale di servizio, bagno e lastrico.

L'appartamento di civile abitazione, ha una superficie lorda di circa mq. 166.37; i singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

Ingresso/cucina	26.45 mq
Soggiorno	13.55 mq
Disimpegno	4.45 mq
Bagno 1	5.00 mq
Camera 1	20.80 mq
Camera 2	18.80 mq
Bagno 2	3.35 mq
Sottoscala	2.20 mq
Locale di servizio	10.15 mq
Camera 3	10.80 mq
Bagno 3	5.90 mq
Lastrico	11.75 mq

L'altezza interna dei vani è variabile per la presenza dei locali al piano quarto (sottotetto); l'altezza al piano terzo è pari a metri 3.55 e 2.70 mentre al piano quarto l'altezza media è pari a metri 2.70 e 3.15.

Tutti i locali sono pavimentati con parquet di colore chiaro ad eccezione della cucina e di una camera che sono pavimentati in monocottura di colore scuro, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno 1 sono in ceramica di colore scuro, mentre quelli del bagno nella camera 1 sono in ceramica di colore chiaro e sono tutti dotati di lavabo, bidet, wc e doccia o vasca; le pareti ed i soffitti dell'intero appartamento sono intonacati e tinteggiati a tempera fine di colore bianco. Gli infissi esterni (finestre) sono tutti in legno e vetro di colore bianco con persiane in legno, le porte interne sono in legno di color bianco.

Il bene sopra descritto è dotato di impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento. Le reti di distribuzione sono incassate e sottotraccia.

Immobile 2

L'unità immobiliare destinata a posto auto scoperto è porzione di un più ampio fabbricato residenziale (foto n. 1), e più precisamente il posto auto posto al piano terra il sesto sulla sinistra entrando dallo spazio di manovra a comune, si può accedere sia dal passo carrabile su Via Lorenzo il Magnifico sia dal vano scale condominiale di Via Landino.

Il posto auto ha una superficie lorda / utile di mq. 11.73

Il posto auto ha una pavimentazione in erba con sottostante grigliato carrabile ed è privo di impianti e di qualsiasi copertura.

Quesito n. 5

“Provvedere a riferire 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. Se l’immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato”.

Immobile 1

L'appartamento di civile abitazione descritto ai paragrafi precedenti, durante il sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra xxxxxxxxx, i figli minorenni e dai genitori della sig.ra xxxxxxxxx.

Immobile 2

Il posto auto scoperto descritto ai paragrafi precedenti, durante il sopralluogo è utilizzato dalla xxxxxxxxx.

Quesito n. 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 ...)”.

A seguito delle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze è emerso che per l'immobile descritto al punto 1 e 2 ci sono debiti con il condominio:

- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale Reg. Gen. 35341 Reg. Part. 6344 del 03/08/2021**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze Rep. 3348/2020 del 25/08/2020, importo totale euro 20.000,00 importo capitale euro 12.552,46.

Unità negoziale 1 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 Via Landino n. 5, - Unità negoziale 2 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 562 Via Lorenzo il Magnifico n. 35.

A favore del xxxxxxxx – xxxxxxxx con sede in Firenze cod. fisc. xxxxxxxx e contro xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx piena proprietà di 1/2 e xxxxxxxx nato xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx piena proprietà di 1/2.

Quesito n. 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;”

Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Firenze, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dei sig.ri Tonnarelli Niccolò e Westerlund Kurasova Laura, riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sui beni in esame:

- **Atto di pignoramento Rep. 1264/2021 del 08/03/2021 Reg. gen. 12194 Reg. Par. 8637 del 24/03/2021** Pubblico Ufficiale Giudiziario Firenze a favore della xxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxx, contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/3 nell'atto di pignoramento e quota 1/1 nella nota di trascrizione – Immobile posto in Firenze Via Landino n. 5 NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596;

- **Atto di pignoramento Rep. 1707/2022 del 15/03/2022 Reg. gen. 12300 Reg. Par. 8908 del 23/03/2022** Pubblico Ufficiale Giudiziario Firenze a favore del xxxxxxxxx – xxxxxxxxx, contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2 e xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2 – Immobile posto in Firenze Via Landino n. 5 NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 e immobile posto in Firenze Via L. il Magnifico n. 33 NCEU Foglio 76 particella 123 sub. 562;

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Gen. 48853 Reg. Part. 7122 del 16/12/2015 ed in rettifica Reg. Gen. 50934 Reg. Part. 7586 del 30/12/2015** concessione a garanzia mutuo fondiario, atto pubblico notarile n. 6052/4899 del 30/11/2015 notaio Ceccherini Beatrice, importo totale euro 700.000,00 importo capitale euro 350.000,00.

Unità negoziale 1 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 Via Landino n. 5 - Unità negoziale 2 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 562 Via Lorenzo il Magnifico n. 35

A favore della xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2 e xxxxxxxxx nato xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2.

- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale Reg. Gen. 14209 Reg. Part. 2507 del 27/04/2020**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza Rep. 816/2020 del 16/04/2020, importo totale euro 150.000,00 importo capitale euro 109.800,00.

Unità negoziale 1 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 Via Landino n. 5.

A favore della Società xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2.

- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale Reg. Gen. 20099 Reg. Part. 3650 del 15/06/2020**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze Rep. 2626/2020 del 26/05/2020, importo totale euro 116.000,00 importo capitale euro 80.000,00.

Unità negoziale 1 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 Via Landino n. 5. - Unità negoziale 2 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 562 Via Lorenzo il Magnifico n. 35.

A favore della Società xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2.

- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale Reg. Gen. 22659 Reg. Part. 4097 del 01/07/2020**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro Rep. 475/2020 del 29/04/2020, importo totale euro 80.000,00 importo capitale euro 66.000,00.

Unità negoziale 1 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 Via Landino n. 5. - Unità negoziale 2 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 562 Via Lorenzo il Magnifico n. 35.

A favore della Società xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2.

- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale Reg. Gen. 35341 Reg. Part. 6344 del 03/08/2021**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze Rep. 3348/2020 del 25/08/2020, importo totale euro 20.000,00 importo capitale euro 12.552,46.

Unità negoziale 1 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 596 Via Landino n. 5, - Unità negoziale 2 Firenze NCEU Foglio 76, particella 123 Sub. 562 Via Lorenzo il Magnifico n. 35.

A favore del xxxxxxxxx – xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2 e xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx piena proprietà di 1/2.

Quesito n. 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;”*

Non è possibile rispondere al presente quesito in quanto è stata inviata mail allo studio con la

richiesta delle spese fisse di gestione o di manutenzione ed di eventuali spese straordinarie già deliberate, l'importo di eventuali spese non pagate ecc...., ma l'amministratore del condominio Studio xxxxxxxx non ha risposto alla domanda, pertanto non mi è possibile dare una risposta al quesito.

Quesito n. 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”.

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in esame è stato costruito a fine ottocento e quindi antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati depositati i seguenti procedimenti amministrativi:

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 1711/1987 del 06/11/1987 per modifiche e frazionamento per la quale è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 330/88;
- Domanda di condono n. 77319 pos. S/30769 del 26/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 16659 del 10/03/2005;
- D.I.A. n. 4296/2001 presentata in data 13/09/2001 per la realizzazione di modifiche interne e variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 depositata in data 27/02/2002 e prot. n. 8788 del 12/03/2002;

- D.I.A. n. 2955/2002 presentata in data 05/06/2002 per la realizzazione di modifiche interne al piano terra
- D.I.A. n. 3475/2002 presentata in data 22/06/2002 per la quale è stato richiesto l'annullamento in data 12/04/2002 prot. n. 20751;
- Domanda di Condono edilizio presentata in data 07/12/2004 prot. n. GA24291/2005 posizione A/725 per la realizzazione di modifiche interne. In data 30/08/2017 prot. n. GP 269370/2017 è stata inviata alla società CEREP ITALY, comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento di detta domanda di condono (carezza di documentazione manca deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile);
- D.I.A. n. 6129/2007 presentata in data 30/10/2007 protocollo 57437/2007, per la realizzazione di modifiche interne ed esterne per la realizzazione di appartamenti, uffici e di parcheggio al piano interrato;
- D.I.A. n. 5224/2009 presentata in data 16/10/2009 protocollo 53962/2009, variante alla DIA 6129/2007, e successiva variante ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005 depositata in data 18/10/2010 prot. n. 54636 e fine lavori del 18/10/2010 prot. n. 54638;
- Attestazione di agibilità depositata in data 21/10/2010 prot. n. 55663/2010.

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai Procedimenti amministrativi sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne ed esterne, per cui a seguito di detti interventi, l'appartamento in questione risulta non conforme urbanisticamente.

PRECISAZIONI

Lo scrivente precisa che per le difformità riscontrate sarebbe necessaria la presentazione di Accertamento di Conformità Edilizia e successivo deposito di procedura Docfa.

Al fine della Stima dell'immobile, lo scrivente ritiene però corretto procedere con ordinaria normativa e quindi nel successivo paragrafo dedicato sarà quantificato il deprezzamento.

Quesito n. 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.”.

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile in esame.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame; dalle ricerche svolte il sottoscritto ha determinato i seguenti valori:

Immobile 1

Procedo alla determinazione della consistenza del bene.

Superficie Commerciale del bene:

piano terzo 123.30 mq

piano quarto 39.55 mq

lastrico mq 11.75 x 30% = 3.52 mq

Totale 167.37 mq

Valore al mq. assegnato al bene: € 3.300,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 167,37 x € 3.300,00 = € 552.321,00

Valore di mercato € 550.000,00(cinquecentocinquantamila/00)

Immobile 2

Procedo alla determinazione della consistenza del bene.

Superficie Commerciale del bene:

posto auto 11.75 mq

Valore al mq. assegnato al bene: € 1.400,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 11,75 x € 1.400,00 = € 16.450,00

Valore di mercato € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)

Quesito n. 11

7) *“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.”*

Precisazioni

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d’Asta, tengo a precisare che come descritto al quesito 9, il bene descritto come “immobile

1” risulta non conforme urbanisticamente.

Detto illecito è sanabile solo a seguito di deposito di Accertamento di Conformità Edilizia in Sanatoria redatto da tecnico abilitato e variazione catastale.

Per le prestazioni professionali, oneri e diritti di segreteria, sempre al paragrafo “Quesito 9”, è stato valutato un impegno economico pari a € 6.000,00 oltre a oneri e spese di segreteria.

Per determinare il prezzo base d’asta, dopo aver stimato i probabili valori di mercato degli immobili, lo scrivente ha tenuto conto:

- delle diverse modalità di pagamento rispetto alle trattative private;
- dei depositi da effettuare per partecipare all’asta;
- dello stato di occupazione o meno degli immobili.

Sulla base di quanto descritto ai paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene corretto un abbattimento del valore di circa il 10% dei valori di mercato dell’immobile.

Valore di mercato dell’immobile 1

Valore di mercato	€ 550.000,00
Decurtazione per regolarità urbanistica	€ 6.000,00

€ 555.000,00 – 5.000,00 =

€ 544.000,00

Valore di mercato dell'immobile occupato:

€ 544.000,00(cinquecentoquarantaquattromila/00).

PREZZO BASE D'ASTA

€ 544.000,00 – 10% = € 489.600,00

€ 489.600,00(quattrocentottantanovemilaseicento/00).

Valore di mercato dell'immobile 2

Valore di mercato

€ 16.500,00

Valore di mercato dell'immobile occupato:

€ 16.500,00(sedicimilacinquecento/00).

PREZZO BASE D'ASTA

€ 16.500,00 – 10% = € 14.850,00

€ 14.850,00(quattordicimilaottocntocinquanta/00).

Quesito n. 12

7) *“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;”*

A parere del sottoscritto, il compendio in oggetto può risultare appetibile sul mercato così nello stato di fatto in cui si trova.

Quesito n. 13

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

LOTTO N.1

- Appartamento di civile abitazione dislocato al piano terzo e quarto di un più ampio edificio residenziale, avente accesso dal n.c. 5 della pubblica via Landino di Firenze "immobile 1"

L'intero lotto risulta essere occupato.

Valore di Mercato dell'immobile occupato €. 544.000,00

Prezzo base d'asta €. 489.600,00

LOTTO N.2

- Posto auto scoperto dislocato al piano terra di un più ampio edificio residenziale, avente accesso dal n.c. 35 della pubblica via Lorenzo il Magnifico di Firenze "immobile 2"

L'intero lotto risulta essere occupato.

Valore di Mercato dell'immobile occupato €. 16.500,00

Prezzo base d'asta €. 14.850,00

ALLEGATI

- Allegato "a": Tabella riepilogativa Lotto 1 e Lotto 2
- Allegato "b": Raccomandata a/r per sopralluogo
- Allegato "c": Planimetria Catastale immobile 1
- Allegato "d": Planimetria Catastale Immobile 2
- Allegato "e": Elaborato grafico stato dei luoghi Immobile 1
- Allegato "f": Elaborato grafico stato dei luoghi Immobile 2
- Documentazione fotografica: n. 20 fotografie
-

La presente relazione di pagine 23, corredata degli allegati da "a" a "f" oltre documentazione fotografica viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

