

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della Società

Reg. Fall. n. 217/14

Giudice Delegato: Dott. ssa Patrizia Pompei

Curatore Fallimentare: Dr. Roberto Grassi

C.T.U.: Arch. Gabriele Gelli



§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

|  |    |
|--|----|
| 1. <i>Primo quesito_Aggiornamento ai valori attuali della C.T.U. in atti.....</i>        | 2  |
| 2. <i>Secondo quesito_Integrare C.T.U. in atti con le nuove u.i. del fallimento.....</i> | 12 |



Il sottoscritto Arch. Gabriele Gelli, con studio in Firenze, Via Maso di Banco n.15 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5769 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7390 è stato nominato dal G.D. Dott.ssa Patrizia Pompei tecnico estimatore nel procedimento in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare Dr. Roberto Grassi al fine di:

**PRIMO QUESITO:** aggiornare ai valori attuali quelli della C.T.U. già redatta ai fini della procedura esecutiva n. 564/09;

**SECONDO QUESITO:** integrare la C.T.U. già redatta (procedura esecutiva n. 564/09) al fine di ricomprendervi quelle unità immobiliari acquisite all'attivo del fallimento ma escluse dalla predetta procedura esecutiva.



## 1. **Primo quesito\_Aggiornamento ai valori attuali della C.T.U. in atti**

Al fine di poter procedere all'aggiornamento dei valori di mercato degli immobili oggetto della precedente consulenza è stato verificato lo stato conservativo dei beni mediante un sopralluogo in loco dal quale è emerso che:

- l'Ufficio di cui al Lotto 9, per quanto visibile, a seguito dell'uso da parte di società terza già presente alla data dei primi sopralluoghi si presenta oggi in medio stato conservativo e necessita di manutenzione come la ritinteggiatura, interventi puntuali sugli impianti, etc.;
- l'Ufficio di cui al Lotto 10 e l'Abitazione di cui al Lotto 11 pur se in un buono stato conservativo non possono più essere ritenuti in stato conservativo "nuovo" considerato che successivamente ai primi sopralluoghi eseguiti tra il 2010 e il 2011 sono stati utilizzati da società terze;
- nella porzione A dell'Ufficio di cui al Lotto 12, permangono le citate strutture divisorie oggetto di contratto di locazione finanziaria di proprietà di terzi (tali strutture debbono ritenersi escluse dalla presente perizia) e quindi la porzione A dell'ufficio così come la porzione B del Lotto 12 deve essere considerata incompleta.

Durante il medesimo sopralluogo, rispetto a quanto scritto per i Lotti 9, 10 e 12 ai Punti 3) "*Stato di possesso dell'immobile*" (pag. 78, 89 e 113), si è potuto riscontrare che:

- l'ufficio di cui al Lotto 9 era libero;
- l'ufficio di cui al Lotto 10 era occupato da società terza (All. 59). Le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1, a seguito della richiesta di aggiornamento inviata dallo scrivente, hanno fatto emergere il contratto di locazione n° 8406, serie 3, registrato il 19.04.2012 all'Ufficio Territoriale di Firenze 1 (successivo al pignoramento) avente per oggetto il bene in argomento. Il contratto stabilisce un canone annuo complessivo di Euro 18.000,00 oltre IVA come per legge da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.500,00. In merito alla scadenza si riporta testualmente: "*La presente locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/02/2011 e dovrà per tanto ritenersi risolta il 31/01/2017 e si intende rinnovata per altri anni 6 (sei) salvo disdetta da comunicarsi 12 (dodici) mesi prima della scadenza*". Tuttavia in linea con il parere legale rimesso alla Curatela circa l'opponibilità alla procedura fallimentare del rapporto locativo, il bene viene valutato libero. Per completezza il contratto è allegato alla presente integrazione (All. 63)
- l'immobile di cui al Lotto 12 era libero sia nella porzione A pur persistendo i beni oggetto della locazione finanziaria (All. 27 della C.T.U. Proc. n. 564/09) che nella porzione B.

### §

Sono quindi state eseguite le opportune indagini di mercato da cui è emerso che le valutazioni commerciali riportate nella C.T.U. in atti per i posti auto (Lotti da n. 1 a n. 6) e per la Cantina (Lotto n. 7) non hanno risentito particolarmente della crisi del settore immobiliare e pertanto si confermano le valutazioni già in atti. Viceversa, risulta necessario aggiornare il valore di mercato degli immobili di cui ai Lotti nn. 9, 10, 11 e 12 in quanto il progredire della crisi immobiliare ha inciso sensibilmente sulle valutazioni delle abitazioni e degli uffici. Per i Lotti n. 10 e 11, è stato tenuto in considerazione anche che successivamente ai primi sopralluoghi gli immobili sono stati utilizzati.

Considerato che trattasi di integrazione ed aggiornamento di C.T.U. in atti e delle modifiche intervenute nei più recenti giuramenti rispetto al quesito posto, lo scrivente C.T.U. non decurta il valore base d'asta dei lotti di Euro 3.000,00.

Ciò premesso quindi di seguito si provvede all'aggiornamento del Punto 7) "Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo" per il Lotto n. 9 (pagg. 84-85), per il Lotto n. 10 (pagg. 95-96), per il Lotto n. 11 (pagg. 106-107) e per il Lotto n. 12 (pagg. 119-120).

### LOTTO 9

Considerato che rispetto alla prima perizia lo stato conservativo dell'Ufficio è medio, che la crisi del mercato immobiliare ha inciso sulle valutazioni degli immobili direzionali, tenuto conto di tutto quanto esposto nella prima perizia e nel presente aggiornamento comprese le problematiche urbanistiche, si ritiene di attribuire al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.000,00 a Mq di superficie utile. Quindi risulta:

$$\text{MQ } 74,19 \times \text{€}/\text{MQ } 3.000,00 = \text{€ } 222.570,00$$

VALORE DI MERCATO LIBERO € 222.570,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%, ossia:

$$\text{€}222.570,00 - 10\% = \text{€ } 200.313,00$$

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 200.000,00 (Duecentomila/00 Euro)

### LOTTO 10

Considerato che rispetto alla prima perizia l'Ufficio non può più essere considerato "nuovo" ma che comunque si presenta in buono stato conservativo, che la crisi del mercato immobiliare ha inciso sulle valutazioni degli immobili direzionali, tenuto conto di tutto quanto esposto nella prima perizia e nel presente aggiornamento comprese le problematiche urbanistiche, si ritiene di attribuire al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.000,00 a Mq di superficie utile.

$$\text{Quindi risulta: MQ } 92,43 \times \text{€}/\text{MQ } 3.000,00 = \text{€ } 277.290,00$$

VALORE DI MERCATO LIBERO € 277.290,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%, ossia:

$$\text{€}277.290,00 - 10\% = \text{€ } 249.561,00$$

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA € 250.000,00 (Duecentocinquantamila/00 Euro)

### LOTTO 11

Considerato che rispetto alla prima perizia l'Abitazione non può più essere considerata "nuova" ma che ha mantenuto un buono stato conservativo e che ha le finiture e la distribuzione interna apprezzate dal mercato immobiliare, tenuto conto di tutto quanto esposto nella prima perizia e nel presente aggiornamento comprese le problematiche urbanistiche, si ritiene di attribuire al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.550,00 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta:  $MQ\ 81,74 \times \text{€}/MQ\ 3.550,00 = \text{€}\ 290.177,00$

VALORE DI MERCATO LIBERO € 290.177,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%, ossia:

$\text{€}290.177,00 - 10\% = \text{€}\ 261.159,30$

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA € 261.000,00 (Duecentosessantunomila/00 Euro)

### LOTTO 12

Considerato che permane la condizione di immobile incompleto che la crisi del mercato immobiliare ha inciso sulle valutazioni degli immobili direzionali ed ancor di più per quelli di grandi dimensioni, tenuto conto di tutto quanto esposto nella prima perizia e nel presente aggiornamento comprese le problematiche urbanistiche, si ritiene di attribuire al bene in esame un valore unitario pari ad € 2.500,00 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta:  $MQ\ 387,00 \times \text{€}/MQ\ 2.500,00 = \text{€}\ 967.500,00$

VALORE DI MERCATO LIBERO € 967.500,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 5%, ossia:

$\text{€}\ 967.500,00 - 5\% = \text{€}\ 919.125,00$

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA € 920.000,00 (Novecentoventimila/00 Euro)

Inoltre per completezza ed opportuna conoscenza si segnalano i seguenti aggiornamenti rispetto a quanto riportato nella C.T.U. in atti:

- Punti 1) "Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento" (pagg. 4, 14, 24, 34, 44, 54, 65, 74, 86, 97 e 108)

Rispetto a quanto scritto per i Lotti da 1 a 12 (escluso il Lotto 8), si fa presente che l'esecuzione immobiliare è stata dichiarata improcedibile in data 09/09/2014. I beni

di cui ai Lotti sopra indicati risultano alla data della presente ricompresi tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 19/09/2014 al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore \_\_\_\_\_, per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali riportati nella C.T.U. in atti corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

- Punti 4) *"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente"* (pagg. 7, 17, 27, 37, 47, 57, 67, 78, 89, 101 e 113)

Rispetto a quanto scritto per i Lotti da 1 a 12 (escluso il Lotto 8), si segnala che a seguito della richiesta inviata dallo scrivente il 28/09/2015 allo Studio \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore del Condominio veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .

Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella: C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società \_\_\_\_\_ quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio di amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento \_\_\_\_\_" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio di amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento \_\_\_\_\_" si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili *"per lavori straordinari"*.

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà \_\_\_\_\_":

*"Art. 1-Norme preliminari  
OMISSIS*

*3. Il proprietario -condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il*

proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.

5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.

6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.

OMISSIS

Art. 2-Usò delle Parti Comuni

OMISSIS

4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:

OMISSIS

d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. . OMISSIS

Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali

OMISSIS

6. E' vietato:

OMISSIS

h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.

OMISSIS

10. Inoltre:

a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo

b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti.

OMISSIS

Art. 7-Norme Finali

OMISSIS

Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto. OMISSIS".

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia

sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche e di diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

In ogni caso, per ogni ulteriore valutazione in merito, si ritiene opportuno segnalare che:

- per il Lotto 10: la finestra dell'Ufficio 4 che prospetta verso l'altra proprietà, risulta rappresentata a partire dagli elaborati di rilievo allegati al progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73 ed inserita tra le modifiche di prospetto oggetto della Domanda di condono Pos. S/53916, oggi archiviata;
- per il Lotto 11: solo una delle due finestre al piano primo prospicienti verso l'altra proprietà, risulta rappresentata negli elaborati allegati al progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962 mentre la seconda è inserita tra le modifiche di prospetto oggetto della Domanda di condono Pos. S/53916, oggi archiviata;
- per il Lotto 12: la finestra prospiciente verso l'altra proprietà oggi a seguito del Permesso a Costruire n. 32/2007 risulta avere dimensioni sensibilmente maggiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di rilievo allegati al progetto B. 1076/99.

In merito all' Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 avente ad oggetto la Convenzione di cui al documento Allegato n. 31- C.T.U. Proc. 564/09, si ritiene opportuno evidenziare che dalle indagini eseguite il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, non è emersa come per altro già evidenziato nella C.T.U. in atti la trascrizione del rinnovo, pur essendo decorsi i termini della sua validità. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento di cui all'All. n. 31 della C.T.U. Proc. 564/09, si ritiene opportuno evidenziare quanto specificato nel testo: *"Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra."*

Allo stesso modo si segnala che, anche dalle recenti indagini eseguite, non è emersa la nuova convenzione citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) rilasciata dalla Rete Ferroviaria Italiana il 27/01/ 2005. Pur rimandando per una completa presa visione del documento all'All. n. 32 della C.T.U. Proc. 564/09 si ritiene opportuno evidenziare, che nel documento oltre quanto già riportato nella C.T.U. in atti è riportato che: *"La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza interiore a quella di legge."*

- Punti 5) *"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita"* (pag. 9, 19-20, 29-30, 39-40, 49-50, 59-60, 69-70, 80-81, 91-92, 103 e 115-116)

Rispetto a quanto scritto nella perizia in atti, dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a

tutto il 19 ottobre 2015, oltre le formalità già riportate nella C.T.U. Proc. 564/09 risulta quanto di seguito riportato:

Per i Lotti da 1 a 7, e 11 (pag. 9, 19-20, 29-30, 39-40, 49-50, 59-60, 69-70, e 103)

- TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep. 355/14, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596, sub.599, sub.603, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, e quota 28230/200000 su F.107 part.157 sub.511.

Per i Lotti 9, 10 e 12 (pag. 80-81, 91-92 e 115-116)

- TRASCRIZIONE-RP 14991 del 30/6/2011, Sequestro Conservativo Tribunale di Firenze del 10/6/2011 rep.6211/2009 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza di € 83.000,00. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.575, sub.576, sub.595, sub.596, sub.603.

- TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596, sub.599, sub.603, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, e quota 28230/200000 su F.107 part.157 sub.511.

- Punti 6) *“Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Conformità Urbanistica”* (pag. 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 81, 92, 103 e 116).

Rispetto a quanto scritto per i Lotti da 1 a 7 e da 9 a 12, si segnala che il P.R.G. del Comune di Firenze non è più in vigore. Gli strumenti di pianificazione attualmente vigenti sono il Piano Strutturale e il R.U.C. .

In particolare in base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell’ invariante “Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto”.

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il 03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell’ “Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)” Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C. ed è classificato come “Edificato recente-elementi incongrui” disciplinato dagli Artt. 13.7 delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall’Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con le limitazioni di cui all’Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all’art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull’edificato recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL

fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme. Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente nell'invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett. a), b) e c).

Si fa presente che a rettifica di quanto indicato nella C.T.U. in atti il complesso immobiliare ricade in area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n. 218 del 31/08/1953).

Rispetto agli atti e procedure edilizie di cui sono stati oggetto i fabbricati di cui gli immobili oggetto della presente sono porzione, si evidenzia che per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E) dei Punti 6) della C.T.U. già agli atti (pagg. 10-11, 21, 30-31, 41, 51, 61, 71, 82, 93, 104 e 117) il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata \_\_\_\_\_, delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono (come è la finestra presente nell'Ufficio 4 del Lotto 10 nonché una delle due finestre al piano primo del Lotto 11) ed altre in esso non ricomprese (come è una delle due finestre presenti nell'Ufficio 1 del Lotto 10), non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società \_\_\_\_\_ delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e le volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008.

Ciò premesso, rispetto alle difformità indicate per i diversi Lotti nella C.T.U. in atti, con riferimento alla normativa attualmente vigente si evidenzia che alcune di queste non necessitano di sanatoria in quanto sono riconducibili alla fattispecie delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 12 c. 3 lett. e) del R.E. . Tra queste rientrano anche le differenze nelle altezze interne riferibili ai controsoffitti dei vari Lotti (uniche incongruenze evidenziate per il Lotto 10); tuttavia, come già precisato nella

perizia in atti, senza analisi approfondite (non eseguibili in questa fase) non è possibile accertare se sussistano effettive differenze di altezza. Per le rimanenti opere già evidenziate nella C.T.U. in atti, si fa presente che:

- per il Lotto 9 dovrà essere predisposto un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per la divisione del vano Ufficio 3 in due distinti vani (Uffici 3 e 4 vedasi Appendice n. 15 della C.T.U. Proc. n. 564/09);
  - per il Lotto 11, dovrà essere predisposto un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 considerato che gli scostamenti delle murature al 2° livello eccedono le tolleranze di cui all'Art. 198 della L.R. 65/2014;
  - per il Lotto 12, previo ripristino della continuità tra le due porzioni, dovrà essere predisposto un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per la mancanza delle partizioni interne e in generale per le modifiche interne descritte nella C.T.U. in atti.
- Punti 6) "Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Conformità Catastale" (pag. 84, 95 e 106).

Per i Lotti nn. 9, 10 e 11, considerate le sopraggiunte modifiche normative, le planimetri catastali dovranno essere aggiornate dai futuri acquirenti presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa rappresentazione della planimetria catastale.

- Punti 9) "*Regime impositivo della vendita*" (pag. 13, 23, 33, 43, 53, 64, 73, 85, 96, 107 e 120)

Rispetto a quanto scritto nella C.T.U. in atti, di seguito si riportano i regimi attualmente vigenti a seguito delle intervenute modifiche normative. In ogni caso detti regimi dovranno essere valutati al momento della vendita con la normativa in vigore e tenendo conto del soggetto che acquisterà l'immobile.

Per i Lotti da n.1 a n.6 -Posti auto- e n.7 -Cantina- (pag.13, 23, 33, 43, 53, 64 e 73) Trattasi di immobili ceduti dall'impresa che li ha costruiti e/o ristrutturati dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per i quali si possono applicare i seguenti regimi impositivi:

se trasferiti come immobili NON pertinenziali di abitazione

- con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:

IVA 10% trattandosi di cessione successiva a intervento di recupero (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

- senza esercizio di opzione IVA:

IVA esente

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00

se trasferiti come immobili pertinenziali di abitazione

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1.000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa" (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00

Col deposito in cancelleria della presente C.T.U., considerata in definitiva l'eterogeneità delle casistiche si segnala la difficoltosa individuazione del regime impositivo di vendita; si rende necessario quindi un approfondimento specifico ed una verifica della normativa in vigore al momento della vendita tenendo conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

Per i Lotti n. 9, n. 10 e n. 12 -Uffici- (pag. 85, 96 e 120)

Trattasi di immobili strumentali ceduti dall'impresa che li ha costruiti e/o ristrutturati dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per i quali si possono applicare i seguenti regimi impositivi:

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% trattandosi di cessione successiva a intervento di recupero (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00

- *senza esercizio di opzione IVA:*

IVA esente

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00

Per il Lotto 11 -Abitazione- (pag. 107)

Trattasi di fabbricato abitativo ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si può applicare il seguente regime impositivo:

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa" (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

## 2. **Secondo quesito Integrare C.T.U. in atti con le nuove u.i. del fallimento**

Di seguito si procede ad integrare la C.T.U. in atti al fine di ricomprendervi quelle unità acquisite all'attivo del fallimento ma escluse dalla precedente Procedura Esecutiva n. 564/09, ovvero:

- **Lotto n. 13** - Posto auto coperto n. 35 al p. interrato di Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 514;
- **Lotto n. 14** - Posto auto coperto n. 34 al p. interrato di Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 515;
- **Lotto n. 15** - Posto auto coperto n. 30 al p. interrato di Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 519;
- **Lotto n. 16** - Ripostiglio al p. primo di Via Aretina n. 155/1, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 574;
- **Lotto n. 17** - Appartamento al piano primo di Via Aretina n. 155/1, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 575;
- **Lotto n. 18** - Appartamento al piano primo di Via Aretina n. 155/1, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 576;
- **Lotto n. 19** - Appartamento al piano primo di Via Aretina n. 155/1, 50136 Firenze (FI) identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 581 e proprietà per la quota di 28230/100000 di un posto auto per diversamente abili identificato dal n. 38 posto nella medesima via al civico n. 157 identificato al N.C.E.U. al Fg.107 Part. 157 Sub. 511.

Al fine di una più agevole lettura della presente integrazione si riportano i quesiti oggetto primo incarico, a cui a seguire si darà risposta con riferimento alle unità acquisite all'attivo del fallimento:

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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;*

- *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);*
  - *Indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
  3. *provveda 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;*
  4. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
    - a) *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
    - b) *Debiti per spese condominiali ex. Art.63 comma 2 d.att. c.civ.;*
    - c) *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
    - d) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
    - e) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
  5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.*
  6. *A 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione, licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.*
  7. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando*
    - a) *Il valore di mercato*
    - b) *Il prezzo a base d'asta*

8. Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
- il valore come al punto 7. 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.
9. Ad indicare il regime impositivo della vendita.
10. A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d. lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;
11. Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.
12. Di allegare inoltre alla relazione:
- Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

§

## LOTTO N.13

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

Il posto auto oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1, Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09), precisamente quello con accesso dalla corsia di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159, scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro, il posto auto identificato dal n°35 (Appendice 23).

**Confini:** Corsia di manovra, posto auto n° 36, posto auto n° 34, salvo se altri.

#### Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto

Fabbricati :

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|------------|
| 107    | 157        | 514 | 2    | -    | C/6       | 7      | Mq. 13,00   | Euro 91,98 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 43 e 44).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 15/04/2008 n. 9610 .1/2008 in Atti dal 15/04/2008 (protocollo n. F10225897), variazione di classamento. Nella Visura catastale l'indirizzo indicato è Via Aretina n. 157; tuttavia questo civico non è segnalato.

#### Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

Il presente bene non risultava ricompreso nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore con sede in (C.F. ).

Il bene viceversa risulta ricompreso tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore

, per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla sede in il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la incorporava mediante fusione la

2. Dalla sede in il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergo sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della sede Firenze, acquista da

2) Descrizione del Bene Immobile

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui il posto auto è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui il posto auto è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 - C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa di cui il posto auto è porzione. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono

visibili diffusi distacchi di intonaco, gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordoni di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 - C.T.U. Proc. 564/09).

Al piano interrato vi sono cantine, box auto e posti auto coperti, oltre ad alcuni locali tecnici; si raggiunge sia utilizzando il percorso carraio indipendente che attraverso i vani scale all'interno degli edifici, l'ampiezza della corsia di transito ed il percorso ad anello a senso unico di marcia rende il transito agevole. Le due rampe non hanno pendenze particolarmente rigorose e sono dotate di infissi stagni a chiusura automatica. Il percorso è agevolato da illuminazione artificiale con accensione sensibile al movimento, a terra e lungo le corsie di marcia sono presenti segnalazioni di color blu; il pavimento è in lastre di calcestruzzo, le pareti sono in parte intonacate tinte di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

#### Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 24 - Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 35, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestre con infisso in metallo e vetro singolo; è caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

| N. LOCALE                      | SUPERFICIE<br>(mq) | ALTEZZA<br>(mt.) |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| 1. Posto Auto 35               | 13,30 circa        | 2,75             |
| <b>Superficie Utile Totale</b> | <b>13,30 mq</b>    |                  |

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. generale Bis e Appendice 23 e 24).

### 3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale accompagnava il C.T.U., in qualità di promissario acquirente del bene nell'ambito di un preliminare di vendita stipulato con uno dei Consiglieri della società \_\_\_\_\_ Il sottoscritto ha potuto constatare che sul posto auto era parcheggiato un veicolo che il Sig. \_\_\_\_\_ riferiva essere di sua proprietà.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra e considerata la natura del bene l'immobile è da considerarsi libero.

### 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non

risultano trascritte contro la società  
bene.

ulteriori formalità pregiudizievoli sul

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo [redacted] in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .

Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento [redacted]" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento [redacted]" si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "per lavori straordinari".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà [redacted]":

*"Art. 1-Norme preliminari*

*OMISSIS*

*3. Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

*5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.*

*6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.*

*OMISSIS*

*Art. 2-Usò delle Parti Comuni*

OMISSIS

4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:

OMISSIS

d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. . OMISSIS

Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali

OMISSIS

6. E' vietato:

OMISSIS

h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.

OMISSIS

10. Inoltre:

a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo

b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti. OMISSIS

Art. 7-Norme Finali

OMISSIS

Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto. OMISSIS".

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Aretina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: "Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra."

come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch. . Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: "La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza inferiore a quella di legge." e successivamente "Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redacted] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta."

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre dei Lotti n° 17 e 18, anche quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15, non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando assicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

Per quanto attiene la sosta stanziale si ritiene che a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 246/2005, all'art. 41-sexies della l.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del I° comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse" sia applicabile anche a quelle realizzate precedentemente l'entrata in vigore della predetta norma, per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari, così come stabilito dalla Cass. civile, sez. II del 2006 numero 4264 (24/02/2006). Nel caso in specie, la costruzione dell'immobile è iniziata antecedentemente alla L. 246/2005; tuttavia il trasferimento del primo immobile risulta essere Trascritto il 07/12/2007 - Reg. Part. 31205 Reg. Gen. 54853 con Atto Notaio Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza e in considerazione di quanto sopra quindi si ritiene di considerare i posti auto liberi dal vincolo di pertinenzialità.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a  
favore sede , contro per € 16.000.000,00

di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. *Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 10 di € 520.800,00 di cui € 260.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.514 e sub.574.*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189, part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. *Annotamento 1845 del 18/3/2010, frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 10 di € 520.800,00 di cui € 260.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.514 e sub.574.*

TRASCRIZIONE-RP 3644 del 2/2/09, CITAZIONE, per Esecuzione in forma specifica, Tribunale di Firenze del 26/1/2009 rep.2043, a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.514 e sub.574.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore di \_\_\_\_\_ , (c/o Avv. \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. *Ann. 49 del 05/01/2011 restrizione*

ISCRIZIONE-RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il 7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514 , sub.515 , sub.519, sub.521 , sub.574, sub.575 , sub.576, sub.581 e sub.594. ACCESA

TRASCRIZIONE-RP 14991 del 30/6/2011, Sequestro Conservativo Tribunale di Firenze del 10/6/2011 rep.6211/2009 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , fino alla concorrenza di € 83.000,00. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.575, sub.576, sub.595 , sub.596 , sub.603.

ISCRIZIONE-RP 5250 del 29/11/2012, Ipoteca Legale emessa da \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ il 23/11/2012 rep.147/4112 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , per € 173.598,78 di cui € 86.799,39 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.581 , sub.576 , sub.574 , sub.514 , sub.515.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ . Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596 , sub.599 , sub.603 , sub.514 , sub.515, sub.516 , sub.517 , sub.518 ,

sub.519, sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.574 , sub.575, sub.576 , sub.581 , e quota 28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

#### Conformità Urbanistica

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il 03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell' "Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C. ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7 delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme. Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett. a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n. 218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto B.1076/99 di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155 (F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che porzione del capannone ad uso industriale identificato dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l' Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;

- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente  
e , per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";
- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente  
, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157" , relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condonò ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente in qualità di legale rappresentante della relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condonò ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergal, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale Ex [REDACTED] di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001(Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);
- G. Abuso 922/03 a nome , irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale Ex [REDACTED]" di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso produttivo [REDACTED]" di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;
- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltrava ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti

dalla società gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata , delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risultano lievi scostamenti riconducibili a varianti in corso d'opera che in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

### Corrispondenza Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde alla planimetria catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Firenze.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative a posti auto di medesime dimensioni, nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

- Zona semi-centrale
- Parcheggio sufficientemente presente
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) ben servita
- Tipologia Edilizia parcheggio interrato

- Accessibilità
- Facilità manovra e parcheggio
- Impianto di illuminazione

Cancello a comando automatico  
media  
accensione sensibile al movimento

Considerato che le valutazioni immobiliari dei posti auto, rispetto alla CTU in atti relativa alla Procedura n. 564/2009, non hanno risentito particolarmente della crisi del settore immobiliare e tenuto conto delle condizioni specifiche del bene in esame che sono medie per il mercato della zona e tenuto conto di tutto quanto altro descritto nella perizia, si conferma per il bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900,00 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: MQ 13,30 X €/MQ 1.900,00 = € 25.270,00 quindi

**VALORE DI MERCATO LIBERO € 25.270,00**

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,

ossia: € 25.270,00 -10% = € 22.743,00

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

**VALORE BASE D'ASTA 23.000,00 (Ventitremila/00 Euro)**

#### 8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

#### 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di immobile ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si possono applicare i seguenti i regimi impositivi:

##### se trasferito come immobile NON pertinenziale di abitazione

- con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:

IVA 10% trattandosi di cessione successiva a intervento di recupero (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

- senza esercizio di opzione IVA:

IVA esente

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00

se trasferito come immobile pertinenziale di abitazione

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa"

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

Col deposito in cancelleria della presente C.T.U., considerata in definitiva l'eterogeneità delle casistiche si segnala la difficoltosa individuazione del regime impositivo di vendita; si rende necessario quindi un approfondimento specifico ed una verifica della normativa in vigore al momento della vendita tenendo conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

10) Documentazione Energetica

L'immobile per sua natura non necessita della documentazione energetica.

## LOTTO N.14

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

Il posto auto oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1, Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09), precisamente quello con accesso dalla corsia di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159, scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro, il posto auto identificato dal n°34 (Appendice 25).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 35, posto auto n° 33, salvo se altri.

### Dati Catastali:

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|------------|
| 107    | 157        | 515 | 2    | ~    | C/6       | 7      | Mq. 13,00   | Euro 91,98 |

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati : *Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 45 e 46).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 15/04/2008 n. 9610 .1/2008 in Atti dal 15/04/2008 (protocollo n. FI0225897), variazione di classamento. Nella Visura catastale l'indirizzo indicato è Via Aretina n. 157; tuttavia questo civico non è segnalato.

### Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

Il presente bene non risultava ricompreso nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data

01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore con sede in  
(C.F. ).

Il bene viceversa risulta ricompreso tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore , per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla sede in il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la incorporava mediante fusione la
2. Dalla sede in il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergale sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della sede Firenze, acquista da

**2) Descrizione del Bene Immobile**

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui il posto auto è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui il posto auto è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 - C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa di cui il posto auto è porzione. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono visibili diffusi distacchi di intonaco, gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordoni di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 - C.T.U. Proc. 564/09).

Al piano interrato vi sono cantine, box auto e posti auto coperti, oltre ad alcuni locali tecnici; si raggiunge sia utilizzando il percorso carraio indipendente che attraverso i vani scale all'interno degli edifici, l'ampiezza della corsia di transito ed il percorso ad anello a senso unico di marcia rende il transito agevole. Le due rampe non hanno pendenze particolarmente rigorose e sono dotate di infissi stagni a chiusura automatica. Il percorso è agevolato da illuminazione artificiale con accensione sensibile al movimento, a terra e lungo le corsie di marcia sono presenti segnalazioni di color blu; il pavimento è in lastre di calcestruzzo, le pareti sono in parte intonacate tinte di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

#### Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 26 - Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 34, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestrate con infisso in metallo e vetro singolo; è caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

| N. LOCALE                      | SUPERFICIE<br>(mq) | ALTEZZA<br>(mt.) |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| 1. Posto Auto 34               | 12,82 circa        | 2,75             |
| <b>Superficie Utile Totale</b> | <b>12,82 mq</b>    |                  |

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. Generale Bis e Appendice 25 e 26).

### 3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale accompagnava il C.T.U., in qualità di figlio del Sig. \_\_\_\_\_ promissario acquirente del bene nell'ambito di un preliminare di vendita stipulato con uno dei Consiglieri della società \_\_\_\_\_. Il sottoscritto ha potuto constatare che sul posto auto era parcheggiato un veicolo che il Sig. \_\_\_\_\_ riferiva essere di sua proprietà.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra e considerata la natura del bene l'immobile è da considerarsi libero.

4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .

Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento " quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento " si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "per lavori straordinari".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà ":

"Art. 1-Norme preliminari

OMISSIS

3. *Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

4. *Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.

6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario. OMISSIS

Art. 2-Usò delle Parti Comuni

OMISSIS

4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:

OMISSIS

d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. . OMISSIS

Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali

OMISSIS

6. E' vietato:

OMISSIS

h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.

OMISSIS

10. Inoltre:

a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo

b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti. OMISSIS

Art. 7-Norme Finali

OMISSIS

Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto. OMISSIS".

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Aretina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'oggetto di

una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: " *Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra.*" come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch. . Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: " *La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza inferiore a quella di legge.*" e successivamente " *Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redacted] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta.*"

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre dei Lotti n° 17 e 18, anche quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15, non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando assicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

Per quanto attiene la sosta stanziale si ritiene che a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 246/2005, all'art. 41-sexies della L.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma " *gli spazi per parcheggi realizzati in forza del I° comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse*" sia applicabile anche a quelle realizzate precedentemente l'entrata in vigore della predetta norma, per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari, così come stabilito dalla Cass. civile, sez. II del 2006 numero 4264 (24/02/2006). Nel caso in specie, la costruzione dell'immobile è iniziata antecedentemente alla L. 246/2005, tuttavia il trasferimento del primo immobile risulta essere Trascritto il 07/12/2007 - Reg. Part. 31205 Reg. Gen. 54853 con Atto Notaio Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza e in considerazione di quanto sopra quindi si ritiene di considerare i posti auto liberi dal vincolo di pertinenzialità.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall' esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. *Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 11 di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 capitale su beni Urbano F.107 part.157 sub.576 e sub.515 .*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 'atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189,part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. *Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 11 di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 capitale su beni Urbano F.107 part.157 sub.576 e sub.515 .*

TRASCRIZIONE-RP 5148 del 13/2/09, CITAZIONE, per Esecuzione in Forma Specifica Tribunale di Firenze 12/2/09 rep.3759/2009 a favore \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.576 e sub.515.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore di \_\_\_\_\_, (c/o Avv. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. *Ann. 49 del 05/01/2011 restrizione*

ISCRIZIONE-RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il 7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514 , sub.515 , sub.519, sub.521 , sub.574, sub.575 , sub.576, sub.581 e sub.594. ACCESA.

TRASCRIZIONE-RP 14991 del 30/6/2011, Sequestro Conservativo Tribunale di Firenze del 10/6/2011 rep.6211/2009 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza di € 83.000,00. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.575, sub.576, sub.595 , sub.596 , sub.603.

ISCRIZIONE-RP 5250 del 29/11/2012, Ipoteca Legale emessa da \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_  
il 23/11/2012 rep.147/4112 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 173.598,78 di cui € 86.799,39 capitale. Grava  
Firenze Urbano F.107 part.157 sub. 575 , sub.581 , sub.576 , sub.574 , sub.514 , sub.515.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del  
22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513,  
sub.595, sub.596 , sub.599 , sub.603 , sub.514 , sub.515, sub.516 , sub.517 , sub.518 ,  
sub.519, sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.574 , sub.575, sub.576 , sub.581 , e quota  
28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della  
dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche,  
edilizie e catastali.

#### Conformità Urbanistica

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze  
con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell' invariante  
"Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il  
03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell' "Ambito dei  
tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C.  
ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7  
delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con  
le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato  
recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento  
conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di  
demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le  
particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme.  
Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente  
nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano  
Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia  
gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con  
demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel  
contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizione di cui all'Art. 66 comma 3 lett.  
a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n.  
218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad  
inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto-B.1076/99 di cui alla Concessione  
Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti  
di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155  
(F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che pozione del capannone ad uso industriale identificato  
dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un  
nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La  
residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità

a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l' Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;
- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";
- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente \_\_\_\_\_, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157", relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condono ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente \_\_\_\_\_ via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergal, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale Ex \_\_\_\_\_", di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 (Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);
- G. Abuso 922/03 a nome \_\_\_\_\_, irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale Ex \_\_\_\_\_" di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso produttivo \_\_\_\_\_" di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;
- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);

- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltrava ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti dalla società gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata, delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risultano lievi scostamenti riconducibili a varianti in corso d'opera che in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

#### Corrispondenza Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde alla planimetria catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Firenze.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative a posti auto di medesime dimensioni, nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

- Zona semi-centrale
- Parcheggio sufficientemente presente
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) ben servita
- Tipologia Edilizia parcheggio interrato
- Accessibilità Cancelli a comando automatico
- Facilità manovra e parcheggio media
- Impianto di illuminazione accensione sensibile al movimento

Considerato che le valutazioni immobiliari dei posti auto, rispetto alla CTU in atti relativa alla Procedura n. 564/2009, non hanno risentito particolarmente della crisi del settore immobiliare e tenuto conto delle condizioni specifiche del bene in esame che sono medie per il mercato della zona e tenuto conto di tutto quanto altro descritto nella perizia, si conferma per il bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900,00 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta:  $MQ\ 12,82 \times \text{€}/MQ\ 1.900,00 = \text{€}\ 24.358,00$  quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 24.358,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,

ossia:  $\text{€}\ 24.358,00 - 10\% = \text{€}\ 21.922,20$

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA 22.000,00 (Ventiduemila/00 Euro)

### 8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

### 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di immobile ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si possono applicare i seguenti regimi impositivi:

se trasferito come immobile NON pertinenziale di abitazione

- con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:

IVA 10% trattandosi di cessione successiva a intervento di recupero (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta di bollo € 230,00  
Tassa ipotecaria € 35,00  
Voltura catastale € 55,00.

- *senza esercizio di opzione IVA:*

IVA esente  
Imposta di registro € 200,00  
Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta di bollo € 230,00  
Tassa ipotecaria € 35,00  
Voltura catastale € 55,00

se trasferito come immobile pertinenziale di abitazione

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa" (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

Col deposito in cancelleria della presente C.T.U., considerata in definitiva l'eterogeneità delle casistiche si segnala la difficoltosa individuazione del regime impositivo di vendita; si rende necessario quindi un approfondimento specifico ed una verifica della normativa in vigore al momento della vendita tenendo conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

## 10) Documentazione Energetica

L'immobile per sua natura non necessita della documentazione energetica.

## LOTTO N.15

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

Il posto auto oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1, Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09), precisamente quello con accesso dalla corsia di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159, scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro, il posto auto identificato dal n°30 (Appendice 27).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 31, posto auto n° 29, salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati :

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|------------|
| 107    | 157        | 519 | 2    | -    | C/6       | 7      | Mq. 13,00   | Euro 91,98 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 47 e 48).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 15/04/2008 n. 9610.1/2008 in Atti dal 15/04/2008 (protocollo n. FI0225897), variazione di classamento. Nella Visura catastale l'indirizzo indicato è Via Aretina n. 157; tuttavia questo civico non è segnalato.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

Il presente bene non risultava ricompreso nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore con sede in (C.F.).

Il bene viceversa risulta ricompreso tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore , per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla sede in M il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la incorporava mediante fusione la
2. Dalla sede in il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergo sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della sede Firenze, acquista da

**2) Descrizione del Bene Immobile**

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui il posto auto è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita

sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui il posto auto è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 - C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa di cui il posto auto è porzione. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono visibili diffusi distacchi di intonaco, gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordonati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 - C.T.U. Proc. 564/09).

Al piano interrato vi sono cantine, box auto e posti auto coperti, oltre ad alcuni locali tecnici; si raggiunge sia utilizzando il percorso carraio indipendente che attraverso i vani scale all'interno degli edifici, l'ampiezza della corsia di transito ed il percorso ad anello a senso unico di marcia rende il transito agevole. Le due rampe non hanno pendenze particolarmente rigorose e sono dotate di infissi stagni a chiusura automatica. Il percorso è agevolato da illuminazione artificiale con accensione sensibile al movimento, a terra e lungo le corsie di marcia sono presenti segnalazioni di color blu; il pavimento è in lastre di calcestruzzo, le pareti sono in parte intonacate tinte di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

#### Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 28 - Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 30, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestre con infisso in metallo e vetro singolo; è caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

| N. LOCALE                      | SUPERFICIE<br>(mq) | ALTEZZA<br>(mt.) |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| 1 Posto Auto 30                | 13,43 circa        | 2,75             |
| <b>Superficie Utile Totale</b> | <b>13,43 mq</b>    |                  |

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. generale Bis e Appendice 27 e 28).

### 3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale accompagnava il C.T.U., in qualità di promissario acquirente del bene nell'ambito di un preliminare di vendita stipulato con uno dei Consiglieri della società \_\_\_\_\_ Il sottoscritto ha potuto constatare che il posto auto era libero. Il Sig. \_\_\_\_\_ riferiva che il posto auto veniva utilizzato da sua figlia \_\_\_\_\_

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze I, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra e considerata la natura del bene l'immobile è da considerarsi libero.

### 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società \_\_\_\_\_ ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .  
Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento \_\_\_\_\_" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento \_\_\_\_\_" si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "*per lavori straordinari*".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a

seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà":

*"Art. 1-Norme preliminari*

OMISSIS

*3. Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

*5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.*

*6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.*

OMISSIS

*Art. 2-Uso delle Parti Comuni*

OMISSIS

*4. In particolare oltre alle disposizione emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:*

OMISSIS

*d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. .*

OMISSIS

*Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali*

OMISSIS

*6. E' vietato:*

OMISSIS

*h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.*

OMISSIS

*10. Inoltre:*

*a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo*

*b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti.*

OMISSIS

*Art. 7-Norme Finali*

OMISSIS

*Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto.*

OMISSIS".

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del

divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Aretina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'oggetto di una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: " *Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra.*" come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch. . Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: " *La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza inferiore a quella di legge.*" e successivamente " *Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redacted] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta.*"

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre dei Lotti n° 17 e 18, anche quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15, non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando assicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

Per quanto attiene la sosta stanziale, si ritiene che a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 246/2005, all'art. 41-sexies, della l.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma " *gli*

spazi per parcheggi realizzati in forza del I° comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse" sia applicabile anche a quelle realizzate precedentemente l'entrata in vigore della predetta norma, per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari, così come stabilito dalla Cass. civile, sez. II del 2006 numero 4264 (24/02/2006). Nel caso in specie, la costruzione dell'immobile è iniziata antecedentemente alla L. 246/2005, tuttavia il trasferimento del primo immobile risulta essere Trascritto il 07/12/2007 - Reg. Part. 31205 Reg. Gen. 54853 con Atto Notaio Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza e in considerazione di quanto sopra quindi si ritiene di considerare i posti auto liberi dal vincolo di pertinenzialità.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall' esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto \_\_\_\_\_ del 5/6/09 rep.27189 , Quota 17 di € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 capitale su beni F.107 part.157 sub.603 , sub.517, sub.518 e sub.519.

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189,part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto \_\_\_\_\_ del 5/6/09 rep.27189 , Quota 17 di € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 capitale su beni F.107 part.157 sub.603 , sub.517 , sub.518 e sub.519 .

TRASCRIZIONE-RP 11435 del 8/4/09, CITAZIONE, per Esecuzione in Forma specifica, Notificata il 31/3/2009 rep.8652 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ , beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.581 , sub.519 e sub.511.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore \_\_\_\_\_ , (c/o Avv. \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. Ann. 49 del 05/01/2011 restrizione.

ISCRIZIONE-RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il  
7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale.  
Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514 , sub.515 , sub.519, sub.521 , sub.574,  
sub.575 , sub.576, sub.581 e sub.594. ACCESA.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del  
22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_ ,  
contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ . Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513,  
sub.595, sub.596 , sub.599 , sub.603 , sub.514 , sub.515, sub.516 , sub.517 , sub.518 ,  
sub.519, sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.574 , sub.575, sub.576 , sub.581 , e quota  
28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della  
dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche,  
edilizie e catastali.

#### Conformità Urbanistica

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze  
con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell' invariante  
"Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il  
03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell' "Ambito dei  
tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C.  
ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7  
delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con  
le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato  
recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento  
conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di  
demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le  
particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme.  
Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente  
nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano  
Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia  
gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con  
demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel  
contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett.  
a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n.  
218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad  
inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto B.1076/99 di cui alla Concessione  
Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti  
di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155  
(F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che pozione del capannone ad uso industriale identificato  
dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un  
nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La

residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l' Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;
- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";
- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente \_\_\_\_\_, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157", relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condono ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente \_\_\_\_\_ via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergal, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale Ex \_\_\_\_\_ na \_\_\_\_\_ di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 (Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);
- G. Abuso 922/03 a nome \_\_\_\_\_, irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale Ex \_\_\_\_\_" di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso produttivo \_\_\_\_\_" di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;
- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);

- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltrava ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti dalla società gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata, delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risultano lievi scostamenti riconducibili a varianti in corso d'opera che in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

#### Corrispondenza Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde alla planimetria catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Firenze.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative a posti auto di medesime dimensioni, nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| • Zona  | semi-centrale                     |
| • Parcheggio                                      | sufficientemente presente         |
| • Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) | ben servita                       |
| • Tipologia Edilizia                              | parcheggio interrato              |
| • Accessibilità                                   | Cancello a comando automatico     |
| • Facilità manovra e parcheggio                   | media                             |
| • Impianto di illuminazione                       | accensione sensibile al movimento |

Considerato che le valutazioni immobiliari dei posti auto, rispetto alla CTU in atti relativa alla Procedura n. 564/2009, non hanno risentito particolarmente della crisi del settore immobiliare e tenuto conto delle condizioni specifiche del bene in esame che sono medie per il mercato della zona e tenuto conto di tutto quanto altro descritto nella perizia, si conferma per il bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900,00 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: MQ 13,43 X €/MQ 1.900,00 = € 25.517,00 quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € 25.517,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,

ossia: € 25.517,00 -10% = € 22.965,30

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA 23.000,00 (Ventitremila/00 Euro)

### 8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

### 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di immobile ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si possono applicare i seguenti i regimi impositivi:

se trasferito come immobile NON pertinenziale di abitazione

- con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:

IVA 10% trattandosi di cessione successiva a intervento di recupero (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta di bollo € 230,00  
Tassa ipotecaria € 35,00  
Voltura catastale € 55,00.

- *senza esercizio di opzione IVA:*

IVA esente  
Imposta di registro € 200,00  
Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)  
Imposta di bollo € 230,00  
Tassa ipotecaria € 35,00  
Voltura catastale € 55,00.

se trasferito come immobile pertinenziale di abitazione

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)  
Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa"  
Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00  
Imposta di bollo € 230,00  
Tassa ipotecaria € 35,00  
Voltura catastale € 55,00.

Col deposito in cancelleria della presente C.T.U., considerata in definitiva l'eterogeneità delle casistiche si segnala la difficoltosa individuazione del regime impositivo di vendita; si rende necessario quindi un approfondimento specifico ed una verifica della normativa in vigore al momento della vendita tenendo conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

#### 10) Documentazione Energetica

L'immobile per sua natura non necessita della documentazione energetica.

## LOTTO N.16

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

Il ripostiglio oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1, Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09) e più precisamente trattasi del ripostiglio avente accesso dalla seconda porta di sinistra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. Il

bene è composto da un unico vano di superficie calpestabile pari a circa 4,00 mq (Appendice 29).

Confini: Parti condominiali, proprietà , proprietà se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto

Fabbricati :

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|------------|
| 107    | 157        | 574 | 2    | -    | C/2       | 7      | Mq 5,00     | Euro 50,87 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 49 e 50).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 25/06/2008 n.16037.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (protocollo n. FI0307859), variazione di classamento.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

Il presente bene non risultava ricompreso nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore con sede in (C.F. ).

Il bene viceversa risulta ricompreso tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore , per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla sede in il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la incorporava mediante fusione la
2. Dalla sede in il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergale sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della sede Firenze, acquista da

## 2) Descrizione del Bene Immobile

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui il ripostiglio è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui il ripostiglio è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 \_ C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 \_ C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero di cui il ripostiglio è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono visibili all'esterno diffusi distacchi di intonaco e nel disimpegno condominiale alcune crepe sulle murature oltre segni di pregressa presenza di acqua sul pavimento provenienti presumibilmente dal sottotetto; gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordoni di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 \_ C.T.U. Proc. 564/09).

Il fabbricato oggetto di recupero di cui il ripostiglio è porzione, è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sottotetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici n° 159/1 e 155/1, quest'ultimo dotato di ascensore che conduce anche al piano autorimessa. L'edificio per quanto desumibile dall'esterno e dai documenti visionati ha struttura verticale in muratura mista e c.a., solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio. Le facciate del civico 155/1 hanno un aspetto semplice, sono intonacate al civile di colore beige hanno le aperture riquadrate con elementi in pietra (Inq. generale - foto 1 e 2 \_ C.T.U. Proc. 564/09). Al vano scale condominiale al piano terra si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro identificato dal civico n°155/1; i pavimenti sono in pietra; il parapezzo della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono di color bianco.

### Descrizione del Ripostiglio:

Il Ripostiglio (App. 30 - foto 1) ha una pianta di forma sostanzialmente regolare ed è privo di illuminazione naturale. Al vano posto al piano primo, si accede attraverso un portoncino d'ingresso in legno, le pareti sono intonacate di color bianco come il controsoffitto in cartongesso, il pavimento è in pietra 58x30 cm. E' dotato di impianto di

elettrico sottotraccia. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

| N. LOCALE               | SUPERFICIE<br>(mq) | ALTEZZA<br>(mt.) |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| 1. Ripostiglio          | 4,16 circa         | 2,70             |
| Superficie Utile Totale | 4,16 mq.           |                  |

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. Generale Bis e Appendici 29 e 30).

### 3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale consentiva l'accesso al C.T.U., in qualità di promissario acquirente del bene nell'ambito di un preliminare di vendita stipulato con uno dei Consiglieri della società \_\_\_\_\_ S.r.l. . Il sottoscritto ha potuto constatare che nel Ripostiglio erano presenti oggetti e cose di varia natura che il Sig. \_\_\_\_\_ riferivano essere di sua proprietà.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra l'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig.

### 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società \_\_\_\_\_ ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .

Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società \_\_\_\_\_ quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento \_\_\_\_\_" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento \_\_\_\_\_" si riferisca la

situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "per lavori straordinari".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà":

*"Art. 1-Norme preliminari*

*OMISSIS*

*3. Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

*5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.*

*6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.*

*OMISSIS*

*Art. 2-Usò delle Parti Comuni*

*OMISSIS*

*4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:*

*OMISSIS*

*d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. .*

*OMISSIS*

*Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali*

*OMISSIS*

*6. E' vietato:*

*OMISSIS*

*h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.*

*OMISSIS*

*10. Inoltre:*

*a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo*

*b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di*

depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti.

OMISSIS

Art. 7-Norme Finali

OMISSIS

Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto.

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Aretina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: " *Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra.*" come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch. . Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: " *La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza interiore a quella di legge.*" e successivamente " *Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redacted] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta.*"

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n.

564/09), la quale comunque dovrebbe riguardare solo le finestre dei Lotti n° 17 e 18, e quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando rassicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. *Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 ,Quota 10 di € 520.800,00 di cui € 260.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.514 e sub.574.*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore Banca di Roma \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189,part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. *Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189, Quota 10 di € 520.800,00 di cui € 260.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.514 e sub.574.*

TRASCRIZIONE -RP 3644 del 2/2/09, CITAZIONE, per Esecuzione in forma specifica, Tribunale di Firenze del 26/1/2009 rep.2043, a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.514 e sub.574.

ISCRIZIONE -RP 2678 del 13/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 29/9/2008 rep.5651/2010, a favore di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 25.000,00 di cui € 13.393,62 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.596 e sub.603.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore di \_\_\_\_\_, (c/o Avv. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516,

sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. *Ann.49 del 5/1/2011*. RESTRIZIONE

ISCRIZIONE-RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il 7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514 , sub.515 , sub.519, sub.521 , sub.574, sub.575 , sub.576, sub.581 e sub.594. ACCESA.

ISCRIZIONE-RP 5250 del 29/11/2012, Ipoteca Legale emessa da \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ il 23/11/2012 rep.147/4112 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ , per € 173.598,78 di cui € 86.799,39 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.581 , sub.576 , sub.574 , sub.514 , sub.515.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ . Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596 , sub.599 , sub.603 , sub.514 , sub.515, sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.519, sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.574 , sub.575, sub.576 , sub.581 , e quota 28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

#### Conformità Urbanistica

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il 03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell' "Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C. ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7 delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme. Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel

contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett. a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n. 218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto B.1076/99 di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155 (F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che porzione del capannone ad uso industriale identificato dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l' Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;
- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";
- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente \_\_\_\_\_, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157", relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condono ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente \_\_\_\_\_ via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergo, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale Ex \_\_\_\_\_ di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 (Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);

- G. Abuso 922/03 a nome \_\_\_\_\_, irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale \_\_\_\_\_" di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso produttivo \_\_\_\_\_" di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;
- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltrava ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti dalla società \_\_\_\_\_ gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società \_\_\_\_\_ per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata \_\_\_\_\_, delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società \_\_\_\_\_ delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle

superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risulta:

- Lievi scostamenti nella posizione delle murature esterne nonché del vano porta.

Tali modifiche sono riconducibili a varianti in corso d'opera che in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

### Conformità Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo lievi scostamenti che tuttavia incidono sulla consistenza catastale. Pertanto è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione della planimetria catastale.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative ad immobili di medesime dimensioni nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

Considerato che il ripostiglio al piano primo ha una posizione tale da renderlo particolarmente appetibile per tutte le abitazioni al medesimo piano e tenuto conto di tutto quanto altro descritto nella perizia, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.500,00 a mq di superficie utile. Quindi risulta:

Ripostiglio mq 4,16 X 1.500,00 €/MQ = € 6.240,00 quindi

|                                     |
|-------------------------------------|
| VALORE DI MERCATO LIBERO € 6.240,00 |
|-------------------------------------|

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,

ossia: € 6.240,00 -10% = € 5.616,00 per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

|  |
|--|
| VALORE BASE D'ASTA € 5.600,00 (Cinquemilaseicento/00 Euro) |
|--|

### 8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

### 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di immobile ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si possono applicare i seguenti regimi impositivi:

se trasferito come immobile NON pertinenziale di abitazione

- con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:

IVA 10% trattandosi di cessione successiva a intervento di recupero (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

- *senza esercizio di opzione IVA:*

IVA esente

Imposta di registro € 200,00

Imposta ipotecaria 3% (con il minimo di € 200,00)

Imposta catastale 1% (con il minimo di € 200,00)

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

se trasferito come immobile pertinenziale di abitazione

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa" (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Col deposito in cancelleria della presente C.T.U., considerata in definitiva l'eterogeneità delle casistiche si segnala la difficoltosa individuazione del regime impositivo di vendita; si rende necessario quindi un approfondimento specifico ed una verifica della normativa in vigore al momento della vendita tenendo conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

## 10) Documentazione Energetica

L'immobile per sua natura non necessita della documentazione energetica.

## LOTTO N.17

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1, Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09) e più precisamente trattasi dell'appartamento avente accesso dalla terza porta di sinistra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. L'abitazione, distribuita su due livelli, è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, una camera, un vano "ad uso camera", due bagni e accessori tra cui una terrazza (Appendice 31). La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 85,00 mq e quella della terrazza è di circa 9,00 mq.

Confini: Parti condominiali, proprietà . su più lati, salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 107    | 157        | 575 | 2    | -    | A/2       | 4      | 4,5         | Euro 766,94 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 51 e 52).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 25/06/2008 n.16037.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (protocollo n. FI0307859), variazione di classamento.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

Il presente bene non risultava ricompreso nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore con sede in (C.F. ).

Il bene viceversa risulta ricompreso tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore , per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla sede in il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la incorporava mediante fusione la

2. Dalla sede in il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergaie sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio

del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui  
la società di esercizio della sede  
Firenze, acquista da



## 2) Descrizione del Bene Immobile

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui l'appartamento è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui l'appartamento è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 \_ C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 \_ C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero di cui l'appartamento è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono visibili all'esterno diffusi distacchi di intonaco e nel disimpegno condominiale alcune crepe sulle murature oltre segni di pregressa presenza di acqua sul pavimento provenienti presumibilmente dal sottotetto; gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordonati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 \_ C.T.U. Proc. 564/09).

Il fabbricato oggetto di recupero di cui l'appartamento è porzione, è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sottotetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici n° 159/1 e 155/1, quest'ultimo dotato di ascensore che conduce anche al piano autorimessa. L'edificio per quanto desumibile dall'esterno e dai documenti visionati ha struttura verticale in muratura mista e c.a., solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio. Le facciate del civico 155/1 hanno un aspetto semplice, sono intonacate al civile di colore beige hanno le aperture riquadrate con elementi in pietra (Inq. generale - foto 1 e 2 \_ C.T.U. Proc. 564/09). Al vano scale condominiale al piano terra si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro identificato dal civico n°155/1; i pavimenti sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono di color bianco.

### Descrizione dell'Appartamento:



L'appartamento è disposto su due livelli collegati da una scala in metallo con pedate in legno nel locale soggiorno-pranzo-cottura; i locali all'interno del piano primo sono ben distribuiti mentre la camera e il vano ad uso camera (per non avere la superficie minima richiesta) al piano sottotetto risentono della conformazione stretta e lunga. Al primo livello (piano primo) percorrendo l'ingresso si incontrano il W.c. 1 (App. 32 - foto 3), il Ripostiglio - Lavanderia (App. 32 - foto 4), e successivamente l'ampio locale Soggiorno-Pranzo-Cottura di circa 35 mq molto luminoso grazie alla ampia finestratura con affaccio sulla ferrovia (App. 32 - foto 1 e 2). Al 2° livello (piano sottotetto) si trova la zona notte: dal Disimpegno che affaccia sul sottostante soggiorno-pranzo-cottura si accede al W.c. 2 (App. 32 - foto 5) con sovrastante piccolo palco morto, alla Camera doppia (App. 32 - foto 6) e al Vano usato come Camera singola (App. 32 - foto 7). Queste ultime due hanno affaccio sulla Terrazza a tasca (App. 32 - foto 8) di circa 9,00 mq. Al secondo livello sono inoltre presenti dei lucernari in copertura nei vani accessori. Per quanto potuto constatare durante il sopralluogo, pur essendo presente la barriera al rumore e nonostante il montaggio nell'appartamento di infissi recenti, l'immobile risente del rumore del traffico ferroviario della linea Firenze-Roma. Le condizioni manutentive generali sono medie ma sono visibili segni di muffa lungo le pareti di alcuni ambienti e in entrambi i piani sono riscontrabili delle lesioni sulle murature, sulle quali tuttavia senza più approfondite indagini non è possibile esprimersi.

Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

| N.                      | LOCALE                         | SUPERFICIE<br>(mq) | ALTEZZA<br>(mt.)                                    |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------|---|
| 1                       | Ingresso                       | 6,04 circa         | 2,81  |
| 2                       | Soggiorno-Pranzo-Cottura       | 35,66 circa        | 2,81 zona cottura-pranzo<br>h. min 5,65-h. max 6,40 |
| 3                       | W.c. 1                         | 5,25 circa         | 2,72  |
| 4                       | Ripostiglio-Lavanderia         | 3,59 circa         | 2,73  |
| 5                       | Disimpegno                     | 6,68 circa         | h. min 2,84-h. max 3,85                             |
| 6                       | W.c. 2                         | 3,71 circa         | h. min 2,89-h. max 3,43                             |
| 7                       | Vano usato come Camera singola | 8,90 circa         | h. min 2,75-h. max 3,85                             |
| 8                       | Camera doppia                  | 15,04 circa        | h. min 2,74-h. max 3,85                             |
| Superficie Utile Totale |                                | 84,87 mq.          |   |

Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del Vano usato come Camera singola tinteggiate di colore verde chiaro; i pavimenti sono prevalentemente in parquet. Il W.c. 1 ha pavimentazione di colore grigio 30x30 cm e rivestimenti di colore arancione di dimensioni varie con inserti decorativi. Il W.c. 2 ha pavimentazione di colore blu 20x20 cm e rivestimenti di colore bianco e blu di dimensioni varie. I servizi sono dotati di lavabo, w.c. e bidè; la vasca è presente nel W.c. 1 mentre la doccia è nel W.c. 2. La terrazza a tasca è pavimentata in cotto di dimensione 14x28 cm.

Le porte interne sono in legno tamburato di color beige, di buona fattura. Il portoncino d'ingresso è in legno e ferro blindato; gli infissi esterni e le finestre a soffitto sono in legno di color beige internamente e alluminio color piombaggine esterno, con vetro camera e dotati di sistema di oscuramento a tenda esterna, nel complesso in condizioni medie.

Al piano sottotetto è visibile l'orditura del solaio in travetti e campigiane con travi e rompi tratte in acciaio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia.

È dotato di impianto termosingolo con caldaia posizionata nella terrazza, sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio verniciati a

smalto bianco regolati da crono-termostato. E' presente l'impianto di condizionamento con unità esterne installate nella terrazza a tasca.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. Generale Bis e Appendice 31 e 32) comprendente riprese di esterni ed interni.

### 3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale consentiva l'accesso al C.T.U., in qualità di promissario acquirente del bene nell'ambito di un preliminare di vendita stipulato con uno dei Consiglieri della società \_\_\_\_\_. Durante il sopralluogo erano anche presenti il Sig. \_\_\_\_\_ (suocero del Sig. \_\_\_\_\_) nonché \_\_\_\_\_ (figlio).

Il Sig. \_\_\_\_\_ nel corso del medesimo sopralluogo dichiarava di abitare nell'appartamento con la moglie \_\_\_\_\_ ed i figli minori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ (All. 59).

Dal Certificato Contestuale (All. n. 60) rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Firenze il 26/10/2015, risulta che al civico n. 155/1 di Via Aretina risiede la famiglia del Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (..) di cui sono parte la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed i figli \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze I, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra l'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig. \_\_\_\_\_ dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ e dai figli minori \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_.

### 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società \_\_\_\_\_ ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. . Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società \_\_\_\_\_ quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore

riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento" si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "per lavori straordinari".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà":

*"Art. 1-Norme preliminari*

OMISSIS

*3. Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

*5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.*

*6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.*

OMISSIS

*Art. 2-Usò delle Parti Comuni*

OMISSIS

*4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:*

OMISSIS

*d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. .*

OMISSIS

*Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali*

OMISSIS

*6. E' vietato:*

OMISSIS

*h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.*

OMISSIS

10. Inoltre:

*a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo*

*b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti.*

OMISSIS

Art. 7-Norme Finali

OMISSIS

*Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto.* OMISSIS".

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Arétina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: " *Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra.*" come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch. . Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: " *La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto*

autorizzato a distanza inferiore a quella di legge." e successivamente " Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redacted] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta."

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre dei Lotti n° 17 e 18, anche quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15, non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando rassicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall' esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore [redacted] sede [redacted], contro [redacted] per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 10 di € 520.800,00 di cui € 260.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.514 e sub.574.

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore [redacted] sede [redacted] ( [redacted] ), contro [redacted] per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189,part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189, Quota 10 di € 520.800,00 di cui € 260.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.575 , sub.514 e sub.574;

TRASCRIZIONE -RP 3644 del 2/2/09, CITAZIONE, per Esecuzione in forma specifica, Tribunale di Firenze del 26/1/2009 rep.2043, a favore di [redacted] nato il [redacted] , contro [redacted] sede [redacted] , heni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.514 e sub.574.

ISCRIZIONE -RP2678 del 13/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 29/9/2008 rep.5651/2010, a favore di [redacted] ( [redacted] ) sede [redacted] ( [redacted] ), contro [redacted] sede [redacted] per € 25.000,00 di cui € 13.393,62 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.596 e sub.603.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore di \_\_\_\_\_, (c/o Avv. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. *Ann.49 del 5/1/2011*, **RESTRIZIONE**

ISCRIZIONE-RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il 7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.519, sub.521, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581 e sub.594. **ACCESA**.

TRASCRIZIONE-RP 14991 del 30/6/2011, Sequestro Conservativo Tribunale di Firenze del 10/6/2011 rep.6211/2009 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza di € 83.000,00. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.575, sub.576, sub.595, sub.596, sub.603.

ISCRIZIONE-RP 5250 del 29/11/2012, Ipoteca Legale emessa da \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ il 23/11/2012 rep.147/4112 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 173.598,78 di cui € 86.799,39 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.581, sub.576, sub.574, sub.514, sub.515.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ . Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596, sub.599, sub.603, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, e quota 28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

#### Conformità Urbanistica

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (Ali. 65) approvato il 03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell' "Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C. ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7 delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme. Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente nell'invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett. a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n. 218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto B.1076/99 di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155 (F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che porzione del capannone ad uso industriale identificato dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l'Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;
- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";
- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente \_\_\_\_\_, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157", relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condono ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente \_\_\_\_\_

via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergal, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;

- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale [REDACTED] di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 (Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);
- G. Abuso 922/03 a nome [REDACTED], irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale [REDACTED] di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso produttivo [REDACTED] di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;
- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltrava ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti dalla società [REDACTED] gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società [REDACTED] per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata [REDACTED], delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risulta:

- Lievi scostamenti nella posizione di alcune murature interne ed esterne nonché dei vani porta ed inspessimento di alcune porzioni della muratura, realizzazione di palco morto nel W.C. 2 e minore larghezza della terrazza a tasca;
- Dimensione del vano ad uso camera inferiore ai minimi consentiti per l'uso;
- Presenza di una tettoia in materiale plastico su struttura in legno nella terrazza a tasca.

Le modifiche interne riconducibili a varianti in corso d'opera in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

Non possono essere viceversa sanate e per tanto ne deve essere considerato l'adeguamento ovvero la diversa utilizzazione delle opere quali: lo smontaggio della tettoia e la destinazione diversa da quella primaria del vano ad uso camera. A tal fine deve essere predisposta una Sanatoria Giurisprudenziale con opere di adeguamento per le opere non sanabili nella quale vengano ricomprese le altre opere non riconducibili all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. oltre all'accertamento di compatibilità paesaggistica per la minore larghezza della terrazza.

### Conformità Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo le incongruenze evidenziate precedentemente tra cui la mancata rappresentazione del palco morto nel W.C. 2 al piano sottotetto. Pertanto è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione delle planimetrie catastali dell'appartamento.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative ad immobili di medesime dimensioni, nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| • Zona  | semi-centrale                  |
| • Accessibilità della zona                        | facilmente raggiungibile       |
| • Traffico veicolare                              | notevole                       |
| • Affaccio  | linea ferroviaria Firenze-Roma |
| • Parcheggio                                      | sufficientemente presente      |
| • Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) | ben servita                    |

- Qualità estetico-architettonica del complesso molto gradevole
- Esposizione (luminosità) liv. 1 buono - liv. 2 sufficiente
- Tipologia Edilizia appartamento in condominio
- Pianta distributiva liv. 1 buono - liv. 2 mediocre
- Condizioni dell'immobile, finiture in generale medie con segni di muffa in alcuni ambienti e lesioni su murature, finiture buone
- Impianto di riscaldamento termosingolo
- Impianto di raffrescamento presente
- Servizi con finestra n° 1 di 2

Considerato che seppur il bene si trova in una zona ben servita all'interno di un complesso condominiale molto gradevole e abbia un taglio di superficie apprezzato dal mercato immobiliare, la sua appetibilità risente della posizione a ridosso della linea ferroviaria Firenze-Roma oggi ancor di più a causa dell'attuale condizione del mercato immobiliare, nonché della distribuzione stretta e lunga al piano sottotetto; tenuto conto della buona qualità delle finiture ma anche della media condizione manutentiva generale e delle condizioni specifiche riscontrate (segni di muffa e lesioni nelle murature) nonché delle problematiche urbanistiche, oltre a tutto quanto altro descritto nella perizia, si ritiene congruo attribuire al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.100,00 a Mq di superficie utile. Al fine di ottenere un dato unico di consistenza al quale applicare il valore unitario di stima sopra riportato, si attribuiranno alle superfici accessorie, coefficienti di ragguaglio valutati caso per caso in relazione alle specifiche caratteristiche e condizioni descritte in precedenza, che rispecchiano le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato: Terrazza: 0,25.

|                                     |                   |                 |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Vani principali e accessori diretti | mq 84,87 X 1,00 = | 84,87 mq        |
| Terrazza                            | mq 9,23 X 0,25 =  | 2,31 mq         |
|                                     | <b>Sommano =</b>  | <b>87,18 mq</b> |

Quindi risulta: mq 87,18 X €/mq € 3.100,00 = € 270.258,00

**VALORE DI MERCATO LIBERO € 270.258,00**

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,  
ossia: € 270.258,00 - 10% = € 243.232,20

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

**VALORE BASE D'ASTA € 243.000,00 (Duecentoquarantatremila/00 Euro)**

#### **8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso**

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

## 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di fabbricato abitativo ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si può applicare il seguente regime impositivo:

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa"

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

Il regime impositivo deve essere in ogni caso valutato con la normativa in vigore al momento della vendita tenuto conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

## 10) Documentazione Energetica

Considerato che trattasi di integrazione ed aggiornamento di C.T.U. in atti e delle modifiche intervenute nei più recenti giuramenti rispetto al quesito posto, lo scrivente C.T.U. non decurta il valore base d'asta dei lotti di Euro 3.000,00.

## LOTTO N.18

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1, Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09) e più precisamente trattasi dell'appartamento avente accesso dalla quarta porta di sinistra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunga il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. L'abitazione, distribuita su due livelli, è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, una camera, due bagni e accessori tra cui una terrazza da cui si accede ad un vano sottotetto (Appendice 33). La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 84,00 mq e quella della terrazza è di circa 9,00 mq.

Confini: Parti condominiali, proprietà , proprietà , salvo se altri.

### Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 107    | 157        | 576 | 2    | -    | A/2       | 4      | 5 vani      | Euro 852,15 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 53 e 54).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 25/06/2008 n.16037.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (protocollo n. FI0307859), variazione di classamento.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

Il presente bene non risultava ricompreso nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore [redacted] con sede in [redacted] (C.F. [redacted]).

Il bene viceversa risulta ricompreso tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data [redacted] al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore [redacted], per la quota 1/1 del diritto di proprietà. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio [redacted] del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla [redacted] sede in [redacted] il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio [redacted] del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la [redacted] incorporava mediante fusione la [redacted]
2. Dalla [redacted] sede in [redacted] il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergale sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio [redacted] del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837, in cui la società di esercizio della [redacted] sede [redacted] acquista da [redacted]

2) Descrizione del Bene Immobile

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui l'appartamento è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui l'appartamento è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina,

a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 - C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero di cui l'appartamento è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono visibili all'esterno diffusi distacchi di intonaco e nel disimpegno condominiale alcune crepe sulle murature oltre segni di pregressa presenza di acqua sul pavimento provenienti presumibilmente dal sottotetto; gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordoni di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 - C.T.U. Proc. 564/09).

Il fabbricato oggetto di recupero di cui l'appartamento è porzione, è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sottotetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici n° 159/1 e 155/1, quest'ultimo dotato di ascensore che conduce anche al piano autorimessa. L'edificio per quanto desumibile dall'esterno e dai documenti visionati ha struttura verticale in muratura mista e c.a., solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio. Le facciate del civico 155/1 hanno un aspetto semplice, sono intonacate al civile di colore beige hanno le aperture riquadrate con elementi in pietra (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09). Al vano scale condominiale al piano terra si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro identificato dal civico n°155/1; i pavimenti sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono di color bianco.

#### Descrizione dell'Appartamento:

L'appartamento è disposto su due livelli collegati da una scala in metallo con pedate in legno nel locale soggiorno-pranzo-cottura; i locali all'interno del piano primo sono ben distribuiti mentre le due porzioni della camera al piano sottotetto risentono della conformazione stretta e lunga. Al primo livello (piano primo) percorrendo l'ingresso si incontra il W.c. 1 (App. 34 - foto 3), il Ripostiglio - Lavanderia (App. 34 - foto 4) e successivamente l'ampio locale Soggiorno-Pranzo-Cottura di circa 36 mq molto luminoso grazie alla ampia finestratura con affaccio sulla ferrovia (App. 34 - foto 1 e 2). Al 2° livello (sottotetto) si trova la zona notte: dal Disimpegno si accede al W.c. 2 (App. 34 - foto 5), e alla Camera doppia (App. 34 - foto 6 e 7). Quest'ultima ha affaccio sulla terrazza a tasca (App. 34 - foto 8) di circa 9,30 mq sulla quale si apre la porta del vano Sottotetto (App. 34 - foto 9). Al secondo livello sono inoltre presenti dei lucernari in copertura nei vani accessori. Per quanto potuto constatare durante il sopralluogo, pur essendo presente la barriera al rumore e nonostante il montaggio nell'appartamento di infissi recenti, l'immobile risente del rumore del traffico ferroviario della linea Firenze-Roma. Le condizioni manutentive generali sono buone anche se in alcuni ambienti sono riscontrabili delle lesioni sulle murature, sulle quali tuttavia senza più approfondite indagini non è possibile esprimersi.

Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

| N.                             | LOCALE                   | SUPERFICIE<br>(mq) | ALTEZZA<br>(mt.)   |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|--|
| 1                              | Ingresso                 | 5,52 circa         | 2,72   |
| 2                              | Soggiorno-Pranzo-Cottura | 36,06 circa        | h 2,74 zona pranzo<br>h 2,83 zona cottura<br>h. min 5,45-h. max 6,16 |
| 3                              | W.c. 1                   | 5,36 circa         | 2,72   |
| 4                              | Ripostiglio-Lavanderia   | 3,45 circa         | 2,71   |
| 5                              | Disimpegno               | 6,56 circa         | h. min 2,68-h. max 3,64  |
| 6                              | W.c. 2                   | 3,49 circa         | h. min 2,66-h. max 3,57  |
| 8                              | Camera doppia            | 23,98 circa        | h. min 2,75-h. max 3,74  |
| <b>Superficie Utile Totale</b> |                          | <b>84,42 mq.</b>   |  |

Le pareti interne sono tinteggiate prevalentemente con tecnica encausto di varie tonalità color grigio nell'Ingresso, color grigio e color verde smeraldo nel Soggiorno-Pranzo-Cottura e color giallo nel W.c. 2, mentre sono tinteggiate con la tecnica "a spugnato" di color giallo nel Disimpegno e nella Camera doppia; nel Ripostiglio-Lavanderia e nel Sottotetto sono bianche. I pavimenti sono in parquet ad eccezione del W.C.1 che ha una pavimentazione di colore grigio di dimensione 30x30cm e del W.C.2 che ha una pavimentazione di colore grigio di dimensione 50x30cm. I rivestimenti delle pareti dell'angolo cottura sono in mosaico di colore argento e nero formato 2x2 cm mentre quelli del W.c. 1 sono di colore chiaro di dimensioni 11x33 cm e quelli del W.c. 2 son in piastrelle di colore grigio effetto pietra di vari formati e da mosaico di colore giallo chiaro nella doccia. I servizi sono dotati di lavabo, w.c, e bidè; la vasca è presente nel W.c. 1 mentre la doccia nel W.c. 2. La terrazza è pavimentata in cotto di dimensione 14x28 cm mentre il Sottotetto è ha una pavimentazione grigia 45x45 cm.

Le porte interne sono in legno tamburato di color beige, di buona fattura. Il portoncino d'ingresso è in legno e ferro blindato; gli infissi esterni e le finestre a soffitto sono in legno di color beige internamente e alluminio color piombaggine esterno, con vetro camera e dotati di sistema di oscuramento a tenda esterna, nel complesso in condizioni medie.

Al piano sottotetto non è visibile la struttura della copertura per la presenza di un controsoffitto.

L' appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia. E' dotato di impianto termosingolo con caldaia posizionata nella terrazza, sia per il riscaldamento, che per l'acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio verniciati a smalto bianco regolati da crono-termostato. E' presente l'impianto di condizionamento con unità esterna installata nella terrazza a tasca.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. Generale Bis e Appendice 33 e 34) comprendente riprese di esterni ed interni.

### 3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale consentiva l'accesso al C.T.U., in qualità di figlio del Sig. \_\_\_\_\_ promissario acquirente del bene nell'ambito di un preliminare di vendita stipulato con uno dei Consiglieri della società

Il Sig. \_\_\_\_\_ nel corso del medesimo sopralluogo dichiarava di abitare nell'appartamento da solo e saltuariamente con la figlia (All. 59). Dal Certificato Contestuale (All. n. 61) rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Firenze il 26/10/2015, risulta che al civico n. 155/1 di Via Aretina risiede il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( ) come unico componente della sua famiglia.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra l'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig. \_\_\_\_\_ e saltuariamente dalla figlia.

**4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:**

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società \_\_\_\_\_ ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .

Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società \_\_\_\_\_ quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento \_\_\_\_\_" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento \_\_\_\_\_" si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "*per lavori straordinari*".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a

seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà":

*"Art. 1-Norme preliminari*

*OMISSIS*

*3. Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

*5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.*

*6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.*

*OMISSIS*

*Art. 2-Usò delle Parti Comuni*

*OMISSIS*

*4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:*

*OMISSIS*

*d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. .*

*OMISSIS*

*Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali*

*OMISSIS*

*6. E' vietato:*

*OMISSIS*

*h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.*

*OMISSIS*

*10. Inoltre:*

*a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo*

*b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti.*

*OMISSIS*

*Art. 7-Norme Finali*

*OMISSIS*

*Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto.*

*OMISSIS".*

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del

divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Aretina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: " *Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra.*" come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch.

. Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: " *La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza inferiore a quella di legge.*" e successivamente " *Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redacted] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta.*"

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre dei Lotti n° 17 e 18, anche quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15, non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando assicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall' esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. *Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto \_\_\_\_\_ del 5/6/09 rep.27189 , Quota 11 di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 capitale su beni Urbano F.107 part.157 sub.576 e sub.515.*

ISCRIZIONE -RP 7493 del 2/8/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189,part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. *Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto \_\_\_\_\_ del 5/6/09 rep.27189 , Quota 11 di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 capitale su beni Urbano F.107 part.157 sub.576 e sub.515.*

TRASCRIZIONE -RP 5148 del 13/2/09, CITAZIONE, per Esecuzione in Forma Specifica Tribunale di Firenze 12/2/09 rep.3759/2009 a favore \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.576 e sub.515.

ISCRIZIONE -RP 2678 del 13/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 29/9/2008 rep.5651/2010, a favore di \_\_\_\_\_) sede \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 25.000,00 di cui € 13.393,62 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.596 e sub.603.

ISCRIZIONE -RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore di \_\_\_\_\_, (c/o Avv. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. *Ann.49 del 5/1/2011 , RESTRIZIONE*

ISCRIZIONE -RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il 7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514 , sub.515 , sub.519, sub.521 , sub.574, sub.575 , sub.576, sub.581 e sub.594. ACCESA.

TRASCRIZIONE-RP 14991 del 30/6/2011, Sequestro Conservativo Tribunale di Firenze del 10/6/2011 rep.6211/2009 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza di € 83.000,00. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.575, sub.576, sub.595, sub.596, sub.603.

ISCRIZIONE-RP 5250 del 29/11/2012, Ipoteca Legale emessa da \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ il 23/11/2012 rep.147/4112 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 173.598,78 di cui € 86.799,39 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.581, sub.576, sub.574, sub.514, sub.515.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596, sub.599, sub.603, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, e quota 28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) **Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.**

#### **Conformità Urbanistica**

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il 03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell' "Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C. ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7 delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme. Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente nell' invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett. a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n. 218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto B.1076/99 di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti

di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155 (F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che porzione del capannone ad uso industriale identificato dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1°Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l' Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;
- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";
- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente \_\_\_\_\_, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157", relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condono ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente \_\_\_\_\_ via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergal, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale \_\_\_\_\_", di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 (Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);
- G. Abuso 922/03 a nome \_\_\_\_\_, irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale \_\_\_\_\_" di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso

produttivo [redacted] di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;

- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltrava ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti dalla società [redacted] gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società [redacted] per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata [redacted], delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono (come è la finestra presente nel Soggiorno-Pranzo-Cottura del presente lotto) ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società [redacted] delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risulta:

- Lievi scostamenti nella posizione di alcune murature interne ed esterne nonché dei vani porta, inspessimento di alcune porzioni della muratura, scostamenti nelle

altezze dei contro soffitti e nelle dimensioni della terrazza a tasca nonché del vano sotto tetto;

- Larghezza del Disimpegno in prossimità della Camera con dimensioni inferiori a quella minima di 1,00 mt (91 cm).

Le modifiche interne riconducibili a varianti in corso d'opera in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

Non può essere viceversa sanata e per tanto ne deve essere considerato l'adeguamento la dimensione del disimpegno. A tal fine deve essere predisposta una Sanatoria Giurisprudenziale con opere di adeguamento per le opere non sanabili nella quale vengano ricomprese le altre opere non riconducibili all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. oltre all'accertamento di compatibilità paesaggistica per gli scostamenti nelle dimensioni della terrazza.

Le altezze interne di alcuni locali, sono diverse da quelle indicate nelle planimetrie di progetto, tuttavia in questi locali sono presenti dei controsoffitti e quindi senza analisi approfondite (non eseguibili in questa fase) non è possibile accertare se sussistono effettive differenze di altezza.

### Conformità Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo le incongruenze evidenziate precedentemente e la rappresentazione al piano sottotetto due camere in luogo di un'unica camera esistente. Pertanto è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione delle planimetrie catastali dell'appartamento.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative ad immobili di medesime dimensioni, nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

- |   |   |
|---|---|
| • Zona  | semi-centrale   |
| • Accessibilità della zona                        | facilmente raggiungibile                                  |
| • Traffico veicolare                              | notevole  |
| • Affaccio  | linea ferroviaria Firenze-Roma                            |
| • Parcheggio                                      | sufficientemente presente                                 |
| • Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) | ben servita   |
| • Qualità estetico-architettonica del complesso   | molto gradevole   |
| • Esposizione (luminosità)                        | liv. 1 buono - liv. 2 sufficiente                         |
| • Tipologia Edilizia                              | appartamento in condominio                                |
| • Pianta distributiva                             | liv. 1 buono - liv. 2 media                               |
| • Condizioni dell'immobile, finiture              | in generale buone con lesioni su murature, finiture buone |
| • Impianto di riscaldamento                       | termosingolo  |
| • Impianto di raffrescamento                      | presente  |
| • Servizi con finestra                            | n° 1 di 2   |

Considerato che seppur il bene si trova in una zona ben servita all'interno di un complesso condominiale molto gradevole e abbia un taglio di superficie apprezzato dal mercato immobiliare, la sua appetibilità risente della posizione a ridosso della linea ferroviaria Firenze-Roma oggi ancor di più a causa dell'attuale condizione del mercato immobiliare, nonché della presenza di una unica camera da letto; tenuto conto della buona qualità delle finiture e della buona condizione manutentiva generale ma anche delle condizioni specifiche riscontrate (lesioni nelle murature) nonché delle problematiche urbanistiche, oltre a tutto quanto altro descritto nella perizia, si ritiene congruo attribuire al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.200,00 a Mq di superficie utile. Al fine di ottenere un dato unico di consistenza al quale applicare il valore unitario di stima sopra riportato, si attribuiranno alle superfici accessorie, coefficienti di ragguaglio valutati caso per caso in relazione alle specifiche caratteristiche e condizioni descritte in precedenza, che rispecchiano le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato: Terrazza: 0,25; Sottotetto: 0,20.

|                                     |    |                            |            |
|-------------------------------------|----|----------------------------|------------|
| Vani principali e accessori diretti | mq | 84,42 X 1,00 =             | 84,42 mq   |
| Terrazza                            | mq | 9,30 X 0,25 =              | 2,33 mq    |
| Sottotetto                          | mq | 3,38 <sup>1</sup> X 0,20 = | 0,68 mq    |
|                                     |    | Somma                      | = 87,43 mq |

Quindi risulta: mq 87,43 X €/mq € 3.200,00 = € 279.776,00

VALORE DI MERCATO LIBERO € 279.776,00

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,

ossia: € 279.776,00 - 10% = € 251.798,40

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 252.000,00 (Duecentocinquantaduemila/00 Euro)

#### 8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

#### 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di fabbricato abitativo ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si può applicare il seguente regime impositivo:

- senza esercizio di opzione IVA:

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

<sup>1</sup> E' escluso dal computo del vano Sottotetto avente altezza inferiore a 1,50 mt.

- con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa" (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.



Il regime impositivo deve essere in ogni caso valutato con la normativa in vigore al momento della vendita tenuto conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

## 10) Documentazione Energetica

Considerato che trattasi di integrazione ed aggiornamento di C.T.U. in atti e delle modifiche intervenute nei più recenti giuramenti rispetto al quesito posto, lo scrivente C.T.U. non decurta il valore base d'asta dei lotti di Euro 3.000,00.

## LOTTO N.19

### 1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 (All.1; Estratto di Mappa\_C.T.U. Proc. 564/09) e più precisamente trattasi dell'appartamento avente accesso dalla prima porta di destra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunga il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. L'abitazione, distribuita su due livelli, è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, due camere, due bagni e accessori (Appendice 35). La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 80,00 mq.

E' ricompresa la proprietà per la quota di 28230/100000 di un posto auto per diversamente abili identificato dal n. 38 (Appendice 35) posto al piano interrato del medesimo complesso condominiale.

Confini Abitazione: Parti condominiali su più lati, proprietà \_\_\_\_\_, salvo se altri.

Confini posto auto diversamente abili: Corsia di manovra, posto auto n° 37, proprietà \_\_\_\_\_

, salvo se altri.

### Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati: *Abitazione*

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 107    | 157        | 581 | 2    | -    | A/2       | 4      | 4,5         | Euro 766,94 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 55 e 56).*

Dati derivanti da Variazione del classamento del 25/06/2008 n.16037.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (protocollo n. FI0307859), variazione di classamento.



*Posto auto per diversamente abili*

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
|--------|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 107    | 157        | 511 | 2    | -    | C/6       | 7      | 24 mq       | Euro 169,81 |

*Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 57 e 58).*

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2008 n.9610.1/2008 in atti dal 15/04/2008 (protocollo n. FI0225897) variazione di classamento.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

I beni non risultavano ricompresi nel Pignoramento iniziale trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 01/09/2009 al N° 19 di R.P. n° 25646 di R.G. 38814 a favore con sede in (C.F.

I beni viceversa risultano ricompresi tra quelli oggetto della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/08/2014 rep. 355/14 trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data al N° 23 di R.P. n° 20837 a favore

, per la quota 1/1 del diritto di proprietà di quanto identificato al N.C.E.U. al Fg. 107 Part. 157 Sub. 581 e per la quota 28230/100000 del diritto di proprietà di quanto identificato al N.C.E.U. al Fg. 107 Part. 157 Sub. 511. I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento di cui sopra.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26\_C.T.U. Proc. 564/09), registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 Maggio 2003 al n. 12594/12595 Reg. Part. Con la quale la società esecutata ha acquistato le seguenti unità immobiliari:

1. Dalla sede in Milano, il Capannone ad uso industriale di vecchia costruzione sito in Firenze Via Aretina 157 (già 125), su due piani fuori terra, ed in parte su tre, per l'esistenza di un piano ammezzato, con cortile pertinenziale interno, rappresentato dalla scheda n. 57042/1988 del 12/09/1988 in Atti dal 10/09/1994 mediante la quale la particella 138 è stata inglobata dalla particella 291, nel Foglio di Mappa 107. A margine della nota risulta annotamento 1775 del 17/01/06 di quietanza. Alla società è pervenuto con Atto Notaio del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la incorporava mediante fusione la
2. Dalla sede in Firenze, il fabbricato terratetto di vecchia costruzione ad uso uffici su tre piani fuori terra compreso cortile pertinenziale tergo sito in Firenze via Aretina 155 il quale trovava rappresentazione nel Foglio di Mappa 107 Part. 157. Ad essa con Atto Notaio del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837, in cui la società di esercizio della sede Firenze, acquista da

**2) Descrizione del Bene Immobile**

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui l'appartamento è porzione, è in zona Bellariva in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita

sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che per i servizi in genere. L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. Il parcheggio risulta sufficientemente presente. La direttrice via Aretina-Via Gioberti caratterizzata da notevole traffico veicolare, collega in linea retta l'immobile con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere. Il comparto condominiale di cui l'appartamento è porzione è stato oggetto, come meglio descritto di seguito, di un progetto di recupero ed in parte di demolizione-ricostruzione di edifici che hanno ospitato un'industria conciaria, si tratta di un intervento all'interno di un edificato esistente delimitato a sud dalla via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1 - C.T.U. Proc. 564/09).

Gli edifici risultanti dal progetto sono sostanzialmente due, quello con affaccio sul fronte strada destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale dal primo al quarto, attraversato da un passaggio pedonale e carrabile che conduce sia alla corte retrostante dove si affacciano i vani scale dell'altro edificio (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09) oggetto di recupero di cui l'appartamento è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura ma sono visibili all'esterno diffusi distacchi di intonaco e nel disimpegno condominiale alcune crepe sulle murature oltre segni di pregressa presenza di acqua sul pavimento provenienti presumibilmente dal sottotetto; gli accessi sia pedonale che carraio sono protetti da cancelli in metallo di buona fattura color beige sorretti da setti murari rivestiti in travertino dove sono posizionati i video-citofoni, quello carraio è automatico; i percorsi pedonali sono pavimentati in travertino, mentre quelli carrai con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordoni di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2 - C.T.U. Proc. 564/09).

Il fabbricato oggetto di recupero di cui l'appartamento è porzione, è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sottotetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici n° 159/1 e 155/1, quest'ultimo dotato di ascensore che conduce anche al piano autorimessa. L'edificio per quanto desumibile dall'esterno e dai documenti visionati ha struttura verticale in muratura mista e c.a., solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio. Le facciate del civico 155/1 hanno un aspetto semplice, sono intonacate al civile di colore beige hanno le aperture riquadrate con elementi in pietra (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09). Al vano scale condominiale al piano terra si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro identificato dal civico n°155/1; i pavimenti sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono di color bianco.

#### Descrizione dell'Appartamento:

L'appartamento è disposto su due livelli collegati da una scala in metallo con pedate in legno posta nell'ingresso, i locali all'interno sono ben distribuiti. Al primo livello (piano primo) percorrendo l'ingresso si incontra il Ripostiglio, il W.c. 1 (App. 36 - foto 3), e successivamente l'ampio locale Soggiorno-Pranzo-Cottura di circa 33 mq. sufficientemente luminoso grazie alla finestratura verso la proprietà confinante oltre ad una seconda finestra con affaccio verso la corte interna (App. 36 - foto 1 e 2). Al 2° livello (sottotetto) si trova la zona notte: dal Disimpegno (App. 36 - foto 4) è possibile accedere alla Lavanderia, al W.c. 2 (App. 36 - foto 5), alla Camera singola (App. 36 - foto 6) e alla Camera doppia (App. 36 - foto 7). Il secondo livello pur avendo una buona distribuzione

planimetrica, risulta meno luminoso del primo: infatti l'illuminazione naturale è assicurata sia per i vani principali che secondari da finestre a tetto, eccezion fatta per la camera doppia che ha anche una finestra che affaccia verso la corte interna, caratterizzata tuttavia da una notevole introspezione.

Per quanto potuto constatare durante il sopralluogo l'immobile sembra essere sufficientemente protetto dal rumore del traffico veicolare proveniente dalla via Aretina e da quello derivante della linea ferroviaria Firenze-Roma. L'attività confinante di rivendita di materiali elettrici, non sembra essere particolarmente rumorosa. Le condizioni manutentive generali sono buone anche se sono visibili localizzati segni di umidità.

Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

| N.                      | LOCALE                   | SUPERFICIE<br>(mq)      | ALTEZZA<br>(mt.)        |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1                       | Ingresso                 | 5,24 circa              | 2,73                    |
| 2                       | Soggiorno-Pranzo-Cottura | 32,72 circa             | 2,47(zona cottura)-2,72 |
| 3                       | W.C. 1                   | 1,68 circa              | 2,57                    |
| 4                       | Ripostiglio              | 3,17 <sup>2</sup> circa | h. max 3,08             |
| 5                       | Disimpegno               | 6,32 circa              | h. min 2,26-h. max 3,55 |
| 6                       | Camera singola           | 10,45 circa             | h. min 2,37-h. max 3,22 |
| 7                       | Camera doppia            | 13,97 circa             | h. min 2,52-h. max 3,90 |
| 8                       | Lavanderia               | 2,74 circa              | h. min 2,29-h. max 2,99 |
| 9                       | W.C. 2                   | 3,44 circa              | h. min 3,02-h. max 3,60 |
| Superficie Utile Totale |                          | 79,73 mq.               |                         |

Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco; i pavimenti dell'Ingresso, del Soggiorno-Pranzo-Cucina e del Ripostiglio sono in cotto di dimensioni 38x18 cm, quelli dei vani posti al piano secondo sono in parquet di dimensioni 7x40 cm, mentre quelli del W.C. 1, del W.C. 2 e della Lavanderia sono grigi di dimensioni 30x30 cm. I rivestimenti delle pareti dell'angolo cottura sono di colore bianco formato 15x15 cm quelli dei W.C. sono in piastrelle di colore bianco di dimensioni 33x12 cm e per quello al piano primo in parte sono in mosaico di colore bianco e celeste di dimensione 1x1 cm. Il W.C. 1 è dotato esclusivamente di lavabo e water mentre nel W.C. 2 sono presenti anche il bidet e la doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato di color beige, di buona fattura. Il portoncino d'ingresso è in legno e ferro blindato; gli infissi esterni e le finestre a soffitto sono in legno di color beige internamente e alluminio color piombaggine esterno, con vetro camera e dotati di sistema di oscuramento a tenda esterna, nel complesso in condizioni buone.

Al piano sottotetto è visibile l'orditura del solaio in travetti e campigiane con travi e rompi tratte in acciaio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia. E' dotato di impianto termosingolo con caldaia posizionata nella Lavanderia sia per il riscaldamento, che per l'acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio verniciati a smalto bianco regolati da crono-termostato. E' presente l'impianto di condizionamento.

E' ricompresa nel presente lotto la proprietà per la quota di 28230/10000 del posto auto per diversamente abili (App. 36 - foto 8) posto al piano interrato del medesimo fabbricato identificato dal n. 38 di superficie pari a circa 24,00 mq.

<sup>2</sup> Sono escluse dal computo della superficie le porzioni del Ripostiglio con altezza inferiore a 1,50 mt.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione dei beni trattati nella presente relazione si rimanda alla documentazione (Inq. generale - foto 1 e 2 - C.T.U. Proc. 564/09, Inq. Generale Bis e Appendice 35 e 36) comprendente riprese di esterni ed interni.

### **3) Stato di possesso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ il quale consentiva la visita dei beni, in qualità di promissario acquirente nell'ambito del preliminare di vendita stipulato il 03/10/2008 con uno dei Consiglieri della società \_\_\_\_\_, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Firenze 1 il 11/03/2009 al n. 2408.

Il Sig. \_\_\_\_\_ nel corso del medesimo sopralluogo dichiarava che nell'appartamento era residente e vi abitava la figlia \_\_\_\_\_ (All. 59).

Dal Certificato Contestuale (All. n. 62) rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Firenze il 26/10/2015, risulta che al civico n. 155/1 di Via Aretina risiede la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( ) come unico componente della sua famiglia.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa ed in particolare se gli stessi siano registrati, si comunica che le indagini eseguite dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1, a seguito della richiesta dello scrivente, non hanno fatto emergere successivamente all'acquisto del complesso immobiliare (15/05/2003) contratti di locazione aventi per oggetto il bene di cui al presente Lotto (All. n. 28 della C.T.U. Proc. n. 564/09, All. n. 29 della C.T.U. Proc. n. 564/09 e All. 63).

Stante quanto sopra l'immobile risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra \_\_\_\_\_

Il posto auto per diversamente abili è da ritenersi libero per la quota di proprietà 28230/100000.

### **4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:**

Eseguite le indagini il 19 ottobre 2015 presso l'Agenzia del territorio di Firenze - Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società \_\_\_\_\_ ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Al fine di accertare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, lo scrivente ha inviato apposita richiesta il 28/09/2015 allo \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore del Condominio. Successivamente veniva comunicato quanto di seguito sintetizzato e integralmente riportato nell' All. n. 64 alla presente C.T.U. .

Allo studio dell'amministratore risultavano n. 7 unità immobiliari (All. 64 - Tabella : C 19, C 20, C 23, D 26, D 28, D 31 e D 32), anziché le n. 19 unità ricomprese nel fallimento. Non essendo però lo studio di amministrazione in possesso degli identificativi catastali non era in grado di identificarle. Con riferimento alle unità immobiliari risultanti all'amministratore è stata inviata una tabella riepilogativa che riporta la situazione debitoria della società \_\_\_\_\_ quantificata in complessivi € 81.152,08 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti chirografari) e quella del "Fallimento \_\_\_\_\_" quantificata in complessivi € 11.251,10 (che lo studio dell'amministratore riferisce essere crediti privilegiati, in quanto successivi al 21/08/2014).

Constatato che i codici identificativi degli immobili riportati nella situazione debitoria inviata dallo studio dell'amministratore non trovano corrispondenza né nella

documentazione in atti né nella documentazione acquisita dallo scrivente, non è possibile determinare a quale dei beni ricompresi nel "Fallimento" si riferisca la situazione debitoria e, in considerazione della procedura in corso, se possa rimanere a carico del futuro acquirente ed in che misura.

Nella medesima comunicazione lo studio dell'amministratore di condominio riferiva che non erano stati deliberati lavori straordinari e che non sussistevano crediti di imposta a favore degli immobili "per lavori straordinari".

In ultimo nel confermare l'esistenza del regolamento di condominio l'amministratore ne forniva copia, che si allega alla presente C.T.U. (All. 64). Con riferimento a quest'ultimo deve comunque essere evidenziato che quanto trasmesso non comprende gli allegati a cui si fa riferimento nei vari articoli. Pur rimandando integralmente a detto Regolamento, a seguire si riportano alcuni articoli in estratto evidenziando che il Regolamento è datato 16/04/2012 e risulta sottoscritto anche nel campo "Proprietà";

*"Art. 1-Norme preliminari*

*OMISSIS*

*3. Il proprietario-condomino dichiara espressamente, sottoscrivendo il contratto di compravendita, di accettare incondizionatamente il presente Regolamento.*

*4. Tale accettazione s'intende espressa per se ed eredi o aventi causa di vincolo di individualità e di solidarietà per quanto riguarda gli obblighi previsti impegnandosi il proprietario-condomino all'inserimento dell'obbligo di rispettare il regolamento nel contratto del terzo acquirente, per il caso di trasferimento inter vivos della porzione materiale.*

*5. Al fine di consentire la verifica di tale adempimento gli atti di trasferimento di porzioni materiali dovranno essere comunicati all'amministratore a cura del venditore in difetto di che, questi rimarrà solidalmente obbligata con l'acquirente.*

*6. Il venditore ha facoltà pure a cedere al nuovo proprietario nei limiti previsti dalla vigente normativa ... la sua parte di comproprietà di eventuali fondi di riserva istituiti per far fronte a spese straordinarie e ammortamenti degli impianti o di eventuali depositi cauzionali, altresì per qualsiasi insolvenza a proprio carico non risolta il condominio s'avvarrà sul nuovo proprietario.*

*OMISSIS*

*Art. 2-Usò delle Parti Comuni*

*OMISSIS*

*4. In particolare oltre alle disposizioni emanate dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore, per quanto di sua competenza, è vietato:*

*OMISSIS*

*d. ... In particolare si specifica che è fatto divieto assoluto affacciarsi dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio guardando quest'ultimo dalla facciata principale di Via Aretina; ... ; è altresì vietato modificare gli infissi ed aperture prospicienti la linea ferroviaria come previsto da Convenzione stipulata con F.S. .*

*OMISSIS*

*Art. 3-Destinazione delle Proprietà Individuali*

*OMISSIS*

*6. E' vietato:*

*OMISSIS*

*h. destinare i locali a qualunque uso incompatibile con la sicurezza, stabilità e tranquillità del fabbricato o ad attività che possano turbare il pacifico godimento singolo o collettivo.*

*OMISSIS*

*10. Inoltre:*

*a. i singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione ad uso abitativo*

b. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studi professionali, studi odontoiatrici, ambulatori medici, commerciali, sartoria o casa di moda, ma con esclusione tassativa di depositi di merci, laboratori, scuole, pensioni, alberghi, locali notturni, e altro se autorizzato dalle Normative vigenti.

Art. 7-Norme Finali

OMISSIS

Ogni condomino è tenuto altresì a stipulare anche un'assicurazione privata e/o del Capofamiglia per la propria unità immobiliare e il contenuto. OMISSIS".

In merito al divieto di affaccio dalle finestre prospicienti il lato destro dell'edificio e la convenzione stipulata con F.S. , lo scrivente domandava ulteriori informazioni allo Studio dell'Amministratore che rispondeva di non avere alcuna informazione circa le ragioni del divieto di affacciarsi sul lato destro del fabbricato e di non essere in possesso della Convenzione con F.S. citata nel Regolamento.

Per tanto in assenza di specifica documentazione non è possibile risalire alle ragioni che hanno portato all'inserimento della limitazione di affaccio e se la stessa sia sufficiente ad adempiere alle norme civilistiche con riferimento al diritto dei terzi e quali possano essere le eventuali ricadute sui vani che non rispettassero le stesse.

Si evidenzia che nell' Atto di Provenienza viene esplicitamente evidenziato che sul Capannone ad uso industriale sito in Firenze Via Aretina 157, F.107 Part. 138 e part. 291 risulta trascritto in data 23 Marzo 1984 al n. 6580 un Atto rogato dal Segretario delle Ferrovie dello Stato in data 5 Marzo 1984 (All. n. 31- C.T.U. Proc. 564/09) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'impiantazione di una cunetta per la raccolta dell'acqua a valle della ferrovia, la convenzione ha avuto inizio in data 01 Gennaio 1982 con scadenza in data 31 Dicembre 1990, il cui rinnovo nell'Atto di Provenienza, risulta a cura della società

. Pur rimandando per una completa presa visione delle condizioni della Convenzione al documento allegato si ritiene opportuno evidenziare che: " Qualora in qualsiasi tempo l'Azienda Ferroviaria, per ampliamenti della sede ferroviaria o per qualsiasi altro motivo dovesse procedere all'espropriazione dell'immobile oggetto della concessione di cui all'atto che si trascrive, è stato stabilito che non verrà tenuto conto del maggiore valore derivante all'immobile stesso per effetto della concessione di cui sopra." come meglio specificato di seguito non è emersa la trascrizione del rinnovo pur essendo decorsi i termini indicati della sua validità.

Si fa anche presente che nello stesso Atto la stessa società si assumeva tutti gli eventuali oneri connessi ai lavori di bonifica riguardanti sia il sopra suolo che il sotto suolo. Inoltre, nell'Atto di provenienza si segnala la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano i beni oggetto della compravendita.

Per l'esecuzione dei lavori da cui derivano le unità nella sua attuale consistenza venne presentata richiesta di Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80, concessa il 27 Gennaio 2005 dalla Rete Ferroviaria Italiana, in relazione al progetto redatto dall'Arch. . Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09) si specifica che: "La concessione della deroga non potrà dar luogo ad alcun risarcimento dei danni che potessero derivare, in conseguenza dell'esercizio ferroviario, al manufatto autorizzato a distanza inferiore a quella di legge." e successivamente " Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società Spa, opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta."

Si segnala che non è stato possibile reperire la nuova convenzione, citata nella Autorizzazione in deroga all'art. 49 di cui al DPR 753/80 (All. n. 32 della C.T.U. Proc. n. 564/09), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre dei Lotti n° 17 e 18, anche quelle che danno luce ai Lotti da 13 a 15, non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico; per questa ragione la Concessione edilizia B. 1076/1999 e successivi atti autorizzativi, è condizionata all'impegno assunto in data 23/05/2000 con il quale l'allora proprietario, liberava il Comune di Firenze da ogni richiesta di danni derivanti da eventi alluvionali e/o ristagno idrico, dando assicurazioni in merito ai due infissi a tenuta stagna installati a protezione del piano interrato.

Per quanto attiene la sosta stanziale si ritiene che a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 246/2005, all'art. 41-sexies della l.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del I° comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse" sia applicabile anche a quelle realizzate precedentemente l'entrata in vigore della predetta norma, per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari, così come stabilito dalla Cass. civile, sez. II del 2006 numero 4264 (24/02/2006). Nel caso in specie, la costruzione dell'immobile è iniziata antecedentemente alla L. 246/2005, tuttavia il trasferimento del primo immobile risulta essere Trascritto il 07/12/2007 - Reg. Part. 31205 Reg. Gen. 54853 con Atto Notaio Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza e in considerazione di quanto sopra quindi si ritiene di considerare i posti auto liberi dal vincolo di pertinenzialità.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita.

Dall' esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare, aggiornate a tutto il 19 ottobre 2015 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore sede , contro per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , F.106 part.2187 , F.107 part.2188, F.107 part.2189 , part.157. ACCESA. Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 15 di € 214.400,00 di cui € 107.200,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.572 , sub.511 , e sub.549 e Quota 16 di € 566.000,00 di cui € 283.000,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.581.

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio del 14/7/05 rep.20361 a favore sede ( ), contro per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via Aretina NCEU F.107 part.2186 , f.107 part.2187, F.107 part.2188, F.107 part.2189, part.157. (Nota in rettifica della 6647 del 2/8/05). ACCESA. Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto del 5/6/09 rep.27189 , Quota 15 di € 214.400,00 di cui € 107.200,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.572 , sub.511 , e sub.549 e Quota 16 di € 566.000,00 di cui € 283.000,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.581.

TRASCRIZIONE-RP 6906 del 2/3/2009, CITAZIONE, per Esecuzione in Forma Specifica Tribunale di Firenze 17/2/09 rep.4354/2009 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.571 e sub.511.

TRASCRIZIONE-RP 10726 del 2/4/09, CITAZIONE, per esecuzione in forma specifica, Tribunale di Firenze 17/3/09 rep.7180/2009, a favore di \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.572, sub.511 e sub.505.

TRASCRIZIONE-RP 11435 del 8/4/09, CITAZIONE, per Esecuzione in Forma specifica, Notificata il 31/3/2009 rep.8652 a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.581, sub.519 e sub.511.

ISCRIZIONE -RP 2678 del 13/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 29/9/2008 rep.5651/2010, a favore di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 25.000,00 di cui € 13.393,62 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.596 e sub.603.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010, a favore di \_\_\_\_\_, (c/o Avv. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 20.000,00 di cui € 12.157,17 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.521, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, sub.594, sub.595, sub.596, sub.599 e sub.603. *Ann.49 del 5/1/2011, RESTRIZIONE*

ISCRIZIONE-RP 7704 del 20/10/2010, ipoteca legale, emessa da \_\_\_\_\_ il 7/10/2010 rep.1423/41 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ per € 138.939,98 di cui € 69.469,99 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.514, sub.515, sub.519, sub.521, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581 e sub.594. ACCESA.

ISCRIZIONE-RP 5250 del 29/11/2012, Ipoteca Legale emessa da \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ il 23/11/2012 rep.147/4112 a favore \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, per € 173.598,78 di cui € 86.799,39 capitale. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.575, sub.581, sub.576, sub.574, sub.514, sub.515.

TRASCRIZIONE-RP 20837 del 19/9/2014, Sentenza Fallimento Tribunale di Firenze del 22/8/2014 rep.355/14, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_. Grava beni Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513, sub.595, sub.596, sub.599, sub.603, sub.514, sub.515, sub.516, sub.517, sub.518, sub.519, sub.534, sub.535, sub.549, sub.574, sub.575, sub.576, sub.581, e quota 28230/100000 su F.107 part.157 sub.511.

6) Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

#### Conformità Urbanistica

In base alla variante al Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 2015/C/00025, il complesso immobiliare ricade nell'invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto".

Per quanto riportato nel R.U.C. del Comune di Firenze (All. 65) approvato il 03.06.2015, il complesso immobiliare di cui il bene è porzione, ricade nell'"Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)" Art. 66 delle N.T.A. del R.U.C. ed è classificato come "Edificato recente-elementi incongrui" disciplinato dagli Artt. 13.7 delle N.T.A. del R.U.C. per lo spazio edificato e dall'Art. 15 per lo spazio di pertinenza, con le limitazioni di cui all'Art. 66 commi 3 e 4 delle N.T.A. del R.U.C. .

In base all'art. 13.7.2 delle N.T.A. del R.U.C., gli interventi consentiti sull'edificato recente sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restauro che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme. Poiché nel caso specifico trattandosi di "Edificato recente-elementi incongrui" ricadente nell'invariante "Tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" del Piano Strutturale, si entra nell'ambito di applicazione dell'Art. 66 comma 3 del R.U.C. che amplia gli interventi consentiti sull'edificato ovvero è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento rispetti le condizioni di cui all'Art. 66 comma 3 lett. a), b) e c).

Il complesso immobiliare ricade in un'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. n. 218 del 31/08/1953) e tra quelle a pericolosità idraulica elevata nonché tra le "Zone ad inondazione eccezionale".

L'attuale consistenza dell'immobile deriva dal Progetto B.1076/99 di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 e dei successivi atti autorizzativi, meglio descritti di seguito. Con tale progetto è stato demolito sia l'edificio posto in Firenze via Aretina 155 (F. 107 Part. 157) ad uso uffici, che porzione del capannone ad uso industriale identificato dal civico n.157 (F.107 Part. 291) nella sua parte fronte strada, per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri. La residua porzione del Capannone Industriale è stata recuperata per la realizzazione di unità a destinazione direzionale al piano terra e residenziale al piano primo e secondo sotto tetto. Con il progetto è stato realizzato anche un piano interrato destinato a posti auto, box, cantine ed alcuni locali tecnici. I due fabbricati oggetto dell'intervento sono stati edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Dalle verifiche svolte c/o l' Archivio Storico, la Direzione Urbanistica, l'Ufficio Condono del Comune di Firenze, è emerso che gli immobili di cui al complesso edilizio risultano essere stati oggetto dei seguenti atti e procedure edilizie:

- A. Progetto n. 85/47 di cui al Permesso n. 379/1947 (Allegato 33\_C.T.U. Proc. 564/09), richiedente \_\_\_\_\_, per "Ampliamento e modificazione dei locali destinati ad uso industriale (manifattura di pelliccerie) in via Aretina 157", non reperibile;
- B. Progetto B. 136/62 di cui alla Licenza n. 1269/1962, richiedente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per "Modifiche interne ed esterne da eseguirsi al laboratorio di pellami posto in via Aretina 155-157";

- C. Progetto B. 2110/72 di cui alla Licenza 273/73, richiedente \_\_\_\_\_, per "varianti nel complesso immobiliare ad uso laboratorio posto in Via Aretina 157", relative a lavori interni di demolizione, chiusura di porte e formazione di scalette per l'ampliamento della zona "vasche" per la lavorazione delle pelli;
- D. Richiesta di Condonò ai sensi della L.47/85 prot. 12860 Pos. S/53916 (Allegato 34\_C.T.U. Proc. 564/09) del 31/03/1987 richiedente \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ relativo all'immobile sito in Via Aretina n. 157 (F.107 Part. 291) per: Non completa esecuzione delle opere di cui al Progetto B. 136/62, parziale mutamento di destinazione da industriale a commerciale, cambiamenti sia esterni che interni realizzazione di una terrazza coperta da una tettoia, regolarizzazione di Piano mezzanino già presente nel dopoguerra. Archiviato;
- E. Richiesta di Condonò ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35\_C.T.U. Proc. 564/09) richiedente \_\_\_\_\_ via Aretina n. 155 (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergaie, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Archiviato;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale \_\_\_\_\_ di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001(Allegato 36\_C.T.U. Proc. 564/09);
- G. Abuso 922/03 a nome \_\_\_\_\_, irreperibile (Allegato 37\_C.T.U. Proc. 564/09);
- H. Progetto B. 6413/2003 prot. 48023/2003 "Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia N° 49/2001 relativa al Progetto di Ristrutturazione Urbanistica del Complesso industriale \_\_\_\_\_" di cui alla Concessione Edilizia n. 310/04 del 22 Luglio 2004;
- I. Progetto B. 1440/2006 prot. 15731/2006 "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N°310/2004 per nuova edificazione e ristrutturazione edilizia dell'ex complesso produttivo \_\_\_\_\_" di cui al Permesso a Costruire n. 32/2007;
- J. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007 (Allegato 38\_C.T.U. Proc. 564/09);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40\_C.T.U. Proc. 564/09);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39\_C.T.U. Proc. 564/09);
- N. Provvedimenti di archiviazione del 15 luglio 2014 Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 per le domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate ai punti D) ed E) (All. 66 e 67).

Si fa presente che in data 23.09.2015, lo scrivente inoltra ulteriore (All. 41) richiesta scritta al Comune di Firenze al fine di accertare se fossero stati completamente assolti dalla società \_\_\_\_\_ gli oneri concessori relativi alle Concessioni Edilizie n. 49/2001 e n. 310/04 nonché al Permesso a costruire n. 32/2007 e se l'eventuale insolvenza potesse essere imputata ai futuri acquirenti. Ad oggi, non essendo pervenuta

risposta al quesito posto non è possibile esprimersi in tal senso. Si segnala comunque che risulta un'iscrizione a ruolo a carico della Società \_\_\_\_\_ per la riscossione di complessivi € 29.175,13 (ruolo n° 2010/006528) relativi al Permesso di Costruire in Variante n° 32/2007.

Con riferimento alle domande di concessione edilizia in sanatoria Pos. S/15530 e Pos. S/53916 indicate alle lettere D) ed E), si evidenzia che in data 15/07/2014 il Comune di Firenze emetteva le Ordinanze di archiviazione Prot. n. 173805/14 e Prot. n. 173776/14 (All. nn. 66 e 67), dando atto che agiva a seguito della richiesta di archiviazione presentata dal tecnico incaricato dalla società esecutata \_\_\_\_\_, delegata dal condominio di via Aretina 155 alla definizione dei procedimenti inerenti le suddette domande di condono.

Lo scrivente con riferimento a quanto riportato nell'Ordinanza di cui all'All.67 ovvero "*Considerato che il manufatto oggetto della domanda di condono S/53916 risulta essere stato demolito e sostituito da altra costruzione legittimata dalle concessioni edilizie n. 49/2001, n. 31/2004 e n. 32/2007*" deve precisare che questo manufatto non è stato oggetto di demolizione e sostituzione; di conseguenza alcune delle modifiche di prospetto oggetto della domanda di condono ed altre in esso non ricomprese, non sono venute meno.

Tuttavia in considerazione delle importanti dimensioni del fabbricato non oggetto di demolizione, che le modifiche di prospetto sono chiaramente indicate nell'Ordinanza, che le Ordinanze traggono origine dalla richiesta avanzata dalla società \_\_\_\_\_ delegata dal Condominio supportata da documentazione tecnica prodotta e ragionevolmente vagliata dagli uffici comunali, considerati gli ulteriori concetti espressi nelle Ordinanze di cui qui si fornisce una mera interpretazione, nelle quali si asserisce anche che le costruzioni sono state legittimate dalle concessioni edilizie successive, e poi, indipendentemente dalle superfici e volumetrie ricostruite, salvo diversa interpretazione, con riferimento alle difformità nel prosieguo si fa riferimento esclusivamente a quanto riscontrato rispetto all'ultimo progetto in atti ovvero la Variante ex Art. 142 L.R. 01/05 Prot. 50125/08 del 04/04/2008, per cui risulta:

- Lievi scostamenti nella posizione di alcune murature interne ed esterne nonché dei vani porta, inspessimento di alcune porzioni della muratura, realizzazione di controsoffitto nella zona cottura, diverse altezze interne di alcuni locali accessori al piano sottotetto probabilmente dovuti alla mancata realizzazione dei controsoffitti ai quali presumibilmente in questo caso le quote di progetto si riferiscono, stante l'andamento visibile della copertura a padiglione;
- Realizzazione di Ripostiglio nel sottoscala;
- Nella Camera singola il rapporto aeroilluminante (1/12) non è soddisfatto per aver aumentato la superficie del vano.

Le modifiche interne riconducibili a varianti in corso d'opera in base all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria.

Non può essere viceversa sanata e per tanto ne deve essere considerato l'adeguamento la maggiore superficie della camera singola. A tal fine deve essere predisposta una Sanatoria Giurisprudenziale con opere di adeguamento per le opere non sanabili nella quale vengano ricomprese le altre opere non riconducibili all' art. 12 comma 3 lett. e) del R.E.C. .

### Conformità Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo le incongruenze evidenziate precedentemente tra cui la mancata rappresentazione

del Ripostiglio al piano primo oltre la errata rappresentazione di una finestra adiacente all'angolo cottura.

Pertanto è necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze previa ripresentazione delle planimetrie catastali dell'appartamento.

### 7) Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo.

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato", per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita e riferite al metro quadrato utile (murature escluse) relative ad immobili di medesime dimensioni, nella medesima zona e sono stati presi in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso.

|   |  |
|---|--|
| • Zona  | semi-centrale  |
| • Accessibilità della zona                        | facilmente raggiungibile   |
| • Traffico veicolare                              | notevole   |
| • Adiacenze                                       | linea ferroviaria Firenze-Roma                                     |
| • Parcheggio                                      | sufficientemente presente  |
| • Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere) | ben servita  |
| • Qualità estetico-architettonica del complesso   | molto gradevole  |
| • Esposizione (luminosità)                        | liv. 1 sufficiente - liv. 2 mediocre                               |
| • Tipologia Edilizia                              | appartamento in condominio   |
| • Pianta distributiva                             | buona  |
| • Condizioni dell'immobile, finiture              | in generale buone con segni localizzati di umidità, finiture buone |
| • Impianto di riscaldamento                       | termosingolo   |
| • Impianto di raffrescamento                      | presente   |
| • Servizi con finestra                            | n° 1 di 2  |

Considerato che seppur il bene si trova in una zona ben servita all'interno di un complesso condominiale molto gradevole e abbia un taglio di superficie apprezzato dal mercato immobiliare, la sua appetibilità risente della particolare posizione degli affacci verso la proprietà confinante e verso la chiostrina interna al piano primo nonché della mediocre luminosità dei vani sottotetto che prendono luce principalmente dalle finestre a tetto; tenuto conto della buona qualità delle finiture e della buona condizione manutentiva generale ma anche delle condizioni specifiche riscontrate (segni di umidità) nonché delle problematiche urbanistiche, oltre a tutto quanto altro descritto nella perizia, si ritiene congruo attribuire al bene in esame, comprensivo del posto auto per diversamente abili (quota di proprietà 28230/100000), un valore unitario pari ad € 3.450,00 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: mq 79,73 X €/mq € 3.450,00 = € 275.068,50

VALORE DI MERCATO LIBERO € 275.068,50

Per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente CTU, tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, difficoltà di visita del bene, etc.) ritiene di applicare al valore di mercato un coefficiente di deprezzamento del 10%,

ossia: € 275.068,50-10% = € 247.561,65

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

**VALORE BASE D'ASTA € 248.000,00 (Duecentoquarantottomila/00 Euro)**

#### 8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso

Non vi è pignoramento di quota del bene ma dell'intero.

#### 9) Regime impositivo della vendita

Trattasi di fabbricato abitativo con accessorio ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) per il quale si può applicare il seguente regime impositivo:

- *senza esercizio di opzione IVA:*

Imposta di registro: 9% in regime ordinario opp. 2% con agevolazioni "prima casa" (con il minimo di 1000,00 €)

Imposta ipotecaria e catastale € 50,00

- *con esercizio di opzione per l'applicazione dell'IVA:*

IVA 10% in regime ordinario opp. 4% con agevolazioni "prima casa" (con possibilità di applicare il regime del reverse charge se l'acquirente è soggetto passivo Iva)

Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200,00

Imposta di bollo € 230,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Voltura catastale € 55,00.

Il regime impositivo deve essere in ogni caso valutato con la normativa in vigore al momento della vendita tenuto conto anche del soggetto che acquista l'immobile.

#### 10) Documentazione Energetica

Considerato che trattasi di integrazione ed aggiornamento di C.T.U. in atti e delle modifiche intervenute nei più recenti giuramenti rispetto al quesito posto, lo scrivente C.T.U. non decurta il valore base d'asta dei lotti di Euro 3.000,00.

## RIEPILOGHI

### Riepilogo Lotto n.13

#### Descrizione

Il posto auto oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159, precisamente quello con accesso dalla corsia di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159, scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro il posto auto identificato dal n°35.

#### Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 36, posto auto n° 34, salvo se altri.

#### Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 514 | 2    | -    | C/6       | 7      | -           | Mq 13,00             | Euro 91,98 |

Intestato a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA 23.000,00 (Ventitremila/00 Euro)

### Riepilogo Lotto n.14

Descrizione

Il posto auto oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159, precisamente quello con accesso dalla corsia di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159, scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro il posto auto identificato dal n°34.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 35, posto auto n° 33, salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 515 | 2    | -    | C/6       | 7      | -           | Mq 13,00             | Euro 91,98 |

Intestato a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA 22.000,00 (Ventiduemila/00 Euro)

### Riepilogo Lotto n.15

Descrizione

Il posto auto oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159, precisamente quello con accesso

dalla corsia di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159, scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro il posto auto identificato dal n°30.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 31, posto auto n° 29, salvo se altri

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 519 | 2    | -    | C/6       | 7      | -           | Mq 13,00             | Euro 91,98 |

Intestato a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA 23.000,00 (Ventitremila/00 Euro)

**Riepilogo Lotto n.16**

Descrizione

Il ripostiglio oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze via Aretina n.c. 153C/159 e più precisamente trattasi del ripostiglio avente accesso dalla seconda porta di sinistra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunga il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. Il bene è composto da un unico vano di superficie calpestabile pari a circa 4,00 mq.

Confini:

Parti condominiali, proprietà , proprietà , salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 574 | 2    | -    | C/2       | 7      | -           | Mq 5,00              | Euro 50,87 |

Intestato a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 5.600,00 (Cinquemilaseicento/00 Euro)

**Riepilogo Lotto n.17**

Descrizione

L'immobile oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 e più precisamente trattasi dell'appartamento su due livelli avente accesso dalla terza porta di sinistra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunga il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. L'abitazione è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, una camera, un vano "ad uso camera", due bagni e accessori tra cui una terrazza, per una superficie calpestabile complessiva di circa 85,00 mq oltre la terrazza di circa 9,00 mq.

Confini:

Parti condominiali, proprietà su più lati, salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 575 | 2    | -    | A/2       | 4      | 4,5 vani    | -                    | Euro766,94 |

Intestato a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 243.000,00 (Duecentoquarantatremila/00 Euro)

**Riepilogo Lotto n.18**

Descrizione

L'immobile oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 e più precisamente trattasi dell'appartamento su due livelli avente accesso dalla quarta porta di sinistra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali

delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunga il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. L'abitazione è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, una camera, due bagni e accessori tra cui una terrazza da cui si accede ad un vano sottotetto, per una superficie calpestabile complessiva di circa 84,00 mq oltre la terrazza di circa 9,00 mq.

Confini:

Parti condominiali, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ salvo se altri.

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:

| Eg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 576 | 2    | -    | A/2       | 4      | 5 vani      | -                    | Euro852,15 |

Intestato a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 252.000,00 (Duecentocinquantaduemila/00 Euro)

Riepilogo Lotto n.19

Descrizione

L'immobile oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159 e più precisamente trattasi dell'appartamento su due livelli avente accesso dalla prima porta di destra del disimpegno condominiale per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue sulla viabilità pedonale, raggiunga il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1 e salga al primo piano. L'abitazione è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, due camere, due bagni e accessori, per una superficie calpestabile complessiva di circa 80,00 mq. E' ricompresa la proprietà per la quota di 28230/100000 di un posto auto per diversamente abili identificato dal n. 38 (Appendice 35) posto al piano interrato del medesimo complesso condominiale.

Confini Abitazione:

Parti condominiali su più lati, proprietà \_\_\_\_\_, salvo se altri.

Confini posto auto diversamente abili:

Corsia di manovra, posto auto n° 37, proprietà \_\_\_\_\_, salvo se altri

Dati Catastali:

Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il bene risultava identificato al Catasto Fabbricati:



Abitazione

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 581 | 2    | -    | A/2       | 4      | 4,5 vani    | -                    | Euro766,94 |

Posto auto diversamente abili

| Fg. | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
|-----|------------|-----|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 107 | 157        | 511 | 2    | -    | C/6       | 7      | -           | 24 mq                | Euro169,81 |

Intestati a:

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 248.000,00 (Duecentoquarantottomila/00 Euro)

§

Avendo espletato il mandato conferitomi, nel ringraziare la S.V. della fiducia accordatami, deposito in Cancelleria la presente relazione e resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

Firenze, li 27 novembre 2015

Il C.T.U.  
Arch. Gabriele Gelli

**12. Appendici, Allegati e Avvisi**

**APPENDICI:**

- Inquadramento generale Bis: planimetrie generali
- App.23 Planimetria Lotto 13 (con schema dei punti di ripresa fotografica);

- App.24 Documentazione fotografica Lotto 13;
- App.25 Planimetria Lotto 14 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.26 Documentazione fotografica Lotto 14;
- App.27 Planimetria Lotto 15 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.28 Documentazione fotografica Lotto 15;
- App.29 Planimetria Lotto 16 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.30 Documentazione fotografica Lotto 16;
- App.31 Planimetria Lotto 17 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.32 Documentazione fotografica Lotto 17;
- App.33 Planimetria Lotto 18 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.34 Documentazione fotografica Lotto 18;
- App.35 Planimetria Lotto 19 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.36 Documentazione fotografica Lotto 19.

#### ALLEGATI:

- Allegato 43: Visura storica Lotto 13;
- Allegato 44: Planimetria catastale Lotto 13;
- Allegato 45: Visura storica Lotto 14;
- Allegato 46: Planimetria catastale Lotto 14;
- Allegato 47: Visura storica Lotto 15;
- Allegato 48: Planimetria catastale Lotto 15;
- Allegato 49: Visura storica Lotto 16;
- Allegato 50: Planimetria catastale Lotto 16;
- Allegato 51: Estratto Visura storica Lotto 17;
- Allegato 52: Planimetria catastale Lotto 17;
- Allegato 53: Visura storica Lotto 18;
- Allegato 54: Planimetria catastale Lotto 18;
- Allegato 55: Visura storica Appartamento Lotto 19;
- Allegato 56: Planimetria catastale Appartamento Lotto 19;
- Allegato 57: Visura storica Posto auto Lotto 19;
- Allegato 58: Planimetria catastale Posto auto Lotto 19;
- Allegato 59: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 60: Certificato contestuale (Lotto 17);
- Allegato 61: Certificato contestuale (Lotto 18);
- Allegato 62: Certificato contestuale (Lotto 19);
- Allegato 63: Accertamento Agenzia dell'Entrate di Firenze 1
- Allegato 64: Comunicazione amministratore condominio;
- Allegato 65: Estratto R.U.C. approvato;
- Allegato 66: Provvedimento di Archiviazione domanda condono pos. S/15530;
- Allegato 67: Provvedimento di Archiviazione domanda condono pos. S/53916.