

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n. 564/09

Promosso da: XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott. D. Ammirati

C.T.U.: Arch. G. Gelli



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.

NOMINATO

C.T.U. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott. Domenico Ammirati nella udienza del 27 Ottobre 2010, per rispondere ai seguenti quesiti:

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione:*

- *dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; 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 dell/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:
- a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - b) 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:

1. Fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
2. Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali). Oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windword versione almeno '96) con gli allegati sub a).

PRESO ATTO

degli elementi tratti dalla Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Archivio Storico, Comune di Firenze Ufficio Urbanistica, Ufficio Condono, Direzione Ambiente, Agenzia delle Entrate di Firenze e di Potenza, Ufficio dell' Amministratore di Condominio oltre a quanto presente nel fascicolo

REDIGE

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA relativa ai seguenti immobili di proprietà della società esecutata XXXXX XXX XXX XXXX XX XXXXXX, XXXXX XXXXXX X XXX XXXXXXXXXXXXX come indicato nel fascicolo oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 564/09 presso il Tribunale di Firenze, e precisamente:

- **Lotto n. 1** - Posto auto coperto n. 36, p. interrato, in Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 2** - Posto auto coperto n. 33, p. interrato, in Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 3** - Posto auto coperto n. 32, p. interrato, in Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 4** - Posto auto coperto n. 31, p. interrato, in Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 5** - Posto auto coperto n. 13, p. interrato, in Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 6** - Posto auto coperto n. 12, p. interrato, in Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 7** - Cantina C 3, al p. interrato di Via Aretina n. 157, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 8** - Appartamento al piano primo di Via Aretina n. 159/1, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n. 9** - Ufficio al piano terra di Via Aretina n. 159/1, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n.10** - Ufficio al piano terra di Via Aretina n. 159/1, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n.11** - Appartamento al piano primo/secondo di Via Aretina n.159/1, 50136 Firenze (FI);
- **Lotto n.12** - Ufficio al piano terra di Via Aretina n. 155/1, 50136 Firenze (FI);

LOTTO N.1

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), 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°36 (Appendice 1).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 37, posto auto n° 35, 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	513	2	-	C/6	7	Mq. 13,00	Euro 91,98

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 2 e 3).

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:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXX con sede in [REDACTED] avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell'ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita a firma del Notaio XXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205 (All. n. 26), 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:

con lastre di calcestruzzo. Il percorso è dotato di illuminazione, le aiuole sono delimitate da cordoni prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2)

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 tinteggiate di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 2 - Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 36, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestre con infisso in metallo e vetro singolo, caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Posto Auto 36	12,40 circa	2,74
Superficie Utile Totale		12,40 mq	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 2) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il XXXXXXXXXXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXXXXXXXXXX), il sottoscritto per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che sul posto auto era parcheggiato un veicolo, sulla cui proprietà non è possibile esprimersi.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società esecutata né a nome delle società proprietarie

contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, e 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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società eseguita ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che

presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'implantazione 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXX. Nella stessa Autorizzazione (All. n. 32) si specifica che: "Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Socie [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), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12 , anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4 , 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, che 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 XXXXX XXXXXXXXX Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza quindi non vi sarebbe vincolo di pertinenzialità. Tale parere è condiviso e ampliato dal R.E. del Comune di Firenze che ritiene all'art. 69 comma 3 : " *Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-legis superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già ritasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi.*" 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE-RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXX 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. *Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto XXXXX XXXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 4 di € 634.000,00 di cui € 317.000,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.595 e sub.513 ;*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXX XXXXXdel 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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). *Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto XXXXXXXXXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189, Quota 4 di € 634.000,00 di cui € 317.000,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.595 e sub.513 ;*

TRASCRIZIONE-RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro XXXXXXX sede [REDACTED] Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX sede [REDACTED] , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9. L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono

emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condonò oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo. L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

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 Cannello a comando automatico
- Facilità manovra e parcheggio media
- Impianto di illuminazione accensione sensibile al movimento
- Le condizioni specifiche del bene in esame risultano medie per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: MQ 12,40 X €/MQ 1.900 = € 23.560,00 = quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 23.560,00

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: € 23.560,00 -10% = € 21.204,00 per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA 21.000,00 (Ventunomila/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N.2

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), 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°33 (Appendice 3).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 34, posto auto n° 32, 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	516	2	-	C/6	7	Mq. 13,00	Euro 91,98

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 4 e 5).

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:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell' ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Suballerno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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.

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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2)

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. 4 - Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 33, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestre con infisso in metallo e vetro singolo, caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE	ALTEZZA
		(mq)	(mt.)
1	Posto Auto 33	13,15 circa	2,74
Superficie Utile Totale		13,15 mq	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 4) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXX) il quale dichiarava che il posto auto era in uso ad altro soggetto, a titolo di comodato non registrato. Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che sul posto auto non era parcheggiato alcun veicolo.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n.

29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società eseguita né a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, e 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 13 Aprile 2011 presso l'Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società eseguita ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio

(Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redatto] 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 (Allegato 32), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12 , anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4 , 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, che 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 XXXXXXXXXX Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza quindi non vi sarebbe vincolo di pertinenzialità. Tale parere è condiviso e ampliato dal R.E. del Comune di Firenze che ritiene all'art. 69 comma 3 :*" Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-legis superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi."* 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE- RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX azioni sede XXXX , contro XXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189, Quota 7 di € 713.000,00 di cui € 356.500,00 capitale su Urbano F.107 part. 157 sub.596 e sub.516 ;*

ISCRIZIONE- RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 7 di € 713.000,00 di cui € 356.500,00 capitale su Urbano F.107 part. 157 sub.596 e sub.516 ;*

TRASCRIZIONE- RP 25646 del 1/9/09, pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624, a favore XXXXXXX sede Reggello, contro XXXXXXX sede Firenze. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXXXXX sede [REDACTED] , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4. L'area di pertinenza ricade in Classe 9. L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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 la 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), richiedente XXXXXXXX, 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 [REDACTED], 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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 Manifattura Toscana Pelliccerie" 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero

definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

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

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano medie per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 13,15 \times \text{€}/MQ\ 1.900,00 = \text{€}\ 24.985,00 =$ quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 24.985,00

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:

$\text{€}\ 24.985,00 - 10\% = \text{€}\ 22.486,50$ per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi

dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N.3

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), 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°32 (Appendice 5).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 33, posto auto n° 31, 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	517	2	-	C/6	7	Mq. 13,00	Euro 91,98

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 6 e 7)

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:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell'ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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 XXXXXX sede in XXXX, 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 XXXXXX del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la XXXXXXXXXXXX incorporava mediante fusione la società XXXXXXXXXXXX.
2. Dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX, 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 XXXXX del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX, acquista da XXXXXX.

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 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 edificio esistente delimitato a sud da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) 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, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

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 tinteggiate di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 6 – Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 32, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestre con infisso in metallo e vetro singolo, caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Posto Auto 32	13,20 circa	2,74
Superficie Utile Totale		13,20 mq	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 6) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXXX (Amministratore della XXXXXX) il quale dichiarava che il posto auto era in uso ad altro soggetto, a titolo di comodato non registrato. Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che sul posto auto non era parcheggiato alcun veicolo.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società esecutata ne a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, e 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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società esecutata ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;

- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Socie [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 (Allegato 32), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12, anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4, 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, che all'art. 41-sexies della L.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma "gli spazi per

parcheggi realizzati in forza del 1° 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 XXXXXXXXXXXX Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza quindi non vi sarebbe vincolo di pertinenzialità. Tale parere è condiviso e ampliato dal R.E. del Comune di Firenze che ritiene all'art. 69 comma 3 : " *Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-legis superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi.*" 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE - RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX , contro XXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX 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 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro XXXXXX sede XXXXXXXX. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE- RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Aw. XXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXX sede XXXXXXXX, 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4. L'area di pertinenza ricade in Classe 9 . L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condonò ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergoale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo

allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

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

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano medie per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 13,18 \times \text{€}/MQ\ 1.900,00 = \text{€}\ 25.042,00 =$ quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 25.042,00

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:

$\text{€}\ 25.042,00 - 10\% = \text{€}\ 22.537,80$ per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento/00 Euro)

8. Pignoramento di quota/e di bene indiviso

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

9. Regima impositivo della vendita

Trattasi di fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta

ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N.4

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), 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°31 (Appendice 7).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 32, posto auto n° 30, 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	518	2	-	C/6	7	Mq. 13,00	Euro 91,98

Visura Storia per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 8 e 9).

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:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXX con sede in [redacted] avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell' ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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 XXXXX sede in XXXX, 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 XXXXXX del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la XXXXXXXXXXXX incorporava mediante fusione la società XXXXXXXX.
2. Dalla XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX sede in XXXXXX, 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 XXXXX del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della XXXXXXXX sede XXXX, acquista da XXXX.

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 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 edificio esistente delimitato a sud da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) 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, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

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 tinteggiate di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 8 – Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 31, gode anche di illuminazione naturale diretta grazie ad ampie finestre con infisso in metallo e vetro singolo, caratterizzato da una media facilità di parcheggio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Posto Auto 31	13,30 circa	2,74
Superficie Utile Totale		13,30 mq	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 8) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXXX (Amministratore della XXXXX) il quale dichiarava che il posto auto era in uso ad altro soggetto, a titolo di comodato non registrato.

Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che sul posto auto era parcheggiato un veicolo, sulla cui proprietà non è possibile esprimersi.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società esecutata ne a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, e 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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società esecutata ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;

- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: " Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società, 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 (Allegato 32), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12, anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4, 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, che all'art. 41-sexies della L.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del 1° 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 XXXXXXXXXXXX Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza quindi non vi sarebbe vincolo di pertinenzialità. Tale parere è condiviso e ampliato dal R.E. del Comune di Firenze che ritiene all'art. 69 comma 3 :*" Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-legis superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi."* 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE- RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX, contro XXXXXX 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. Accessa. Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto XXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXX 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). Accessa.Annotamento 1845 del 18/3/2010 , frazionamento atto XXXXXXX 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 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXX sede XXXXX, contro XXXXXX sede Firenze . Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE- RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c./159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9. L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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 la 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), richiedente XXXXXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condonò ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (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). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo

allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde alla planimetria catastale reperibile 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

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano medie per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 13,31 \times \text{€}/MQ\ 1.900,00 = \text{€}\ 25.289,00 =$ quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 25.289,00

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:

$\text{€}\ 25.289,00 - 10\% = \text{€}\ 22.760,10$ per cui con i dovuti arrotondamenti:

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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta

ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N. 5

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), 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°13 (Appendice 9).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 14, posto auto n° 12, 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	534	2	-	C/6	7	Mq. 11,00	Euro 91,98

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 10 e 11).

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:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell' ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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 XXXXXXXX sede in XXXXXXXX, 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 XXXXX del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la XXXXXX S.r.l. incorporava mediante fusione la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
2. Dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXX, 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 XXXXX del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della XXXXXXXXXXXX sede XXXXX, acquista da XXXXXXXX.

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 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 da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) 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, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

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 tinteggiate di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

Descrizione del Posto Auto:

Il posto auto (App. 10 – Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 13, privo di illuminazione naturale diretta caratterizzato da una media facilità di manovra. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Posto Auto 13	10,70 circa	2,45
Superficie Utile Totale		10,70 mq	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 10) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXX (Amministratore della XXXXX) il quale dichiarava che il posto auto era in uso ad altro soggetto.

Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che sul posto auto era parcheggiato un autoveicolo ed un motoveicolo, sulla cui proprietà non è possibile esprimersi.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società esecutata ne a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, e 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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società esecutata ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il

13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) relativo all'apertura di finestre anche lucifere costituenti veduta diretta sulla ferrovia, all'aggetto di una gronda e all'installazione 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: *" Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società RFI 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 (Allegato 32), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12 , anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4 , 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 stanziata si ritiene che a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 246/2005, che all'art. 41-sexies della L.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del l° 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 XXXXXXXXXXXX Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza quindi non vi sarebbe vincolo di pertinenzialità. Tale parere è condiviso e ampliato dal R.E. del Comune di Firenze che ritiene all'art. 69 comma 3 :*" Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-*legis* superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi."* 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX, contro XXXXX per € 16.000.000,00 di cui € 8.000.000,00 capitale. Grava Firenze via aretina ncu f.107 part.2186 , f.106 part.2187 , f.107 part.2188, f.107 part.2189 , part.157. Accessa. *Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto*

XXXXXXXX XXXXXX del 5/6/09 rep.27189, Quota 13 di € 241.200,00 di cui € 120.600,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.571,sub.534 , sub.535 ;

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189,Quota 13 di € 241.200,00 di cui € 120.600,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.571, sub.534, sub.535 ;

TRASCRIZIONE-RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXX sede XXXXXXX, contro XXXXX sede Firenze . Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9 . L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergoale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007, salvo una leggerissima differenza nella altezza a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

L'immobile corrisponde sostanzialmente alla planimetrie catastale, salvo una leggera discrepanza nell'altezza, tale elemento, tuttavia non altera la rendita catastale e non rende per tanto necessaria la 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 (muraure 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 |

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano medie per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ 10,69 \times \text{€}/MQ 1.900,00 = \text{€ } 20.311,00 =$ quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO Euro 20.311,00

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: $\text{€ } 20.311,00 - 10\% = \text{€ } 18.279,90$ per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 18.000,00 (Diciottomila/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (01/08/2007) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N.6

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), 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°12 (Appendice 11).

Confini: Corsia di manovra, posto auto n° 13, posto auto n°11, 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	535	2	-	C/6	7	Mq. 11,00	Euro 91,98

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 12 e 13).

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:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXX con sede in Reggelo (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell'ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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 XXXXXX S.r.l. sede in XXXXX, 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 XXXXXXXX del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la XXXXXXXX incorporava mediante fusione la società XXXXXXXXXXXXXXXX.
2. Dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837, in cui la società di esercizio della XXXXXXXX sede XXXXXXXX, acquista da XXXXXXXX.

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 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 edificio esistente delimitato a sud da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) 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, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

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. 12 – Foto 1) è contrassegnato a terra da segnaletica blu e identificato dal numero 12, privo di illuminazione naturale diretta caratterizzato da una facilità di parcheggio media. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Posto Auto 12	11,20 circa	2,45
Superficie Utile Totale		11,20 mq	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 12) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXX) il quale dichiarava che il posto auto era in uso ad altro soggetto.

Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che sul posto auto non era parcheggiato alcun veicolo.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società eseguita né a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, e 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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società eseguita ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;

- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redatto] 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 (Allegato 32), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12, anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4, 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, che all'art. 41-sexies della l.1150/1942 ha aggiunto il seguente comma "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del 1° 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 XXXXXXXXXX Rep. 61619/10569 del 30/11/2007. Stando alla sentenza quindi non vi sarebbe vincolo di pertinenzialità. Tale parere è condiviso e ampliato dal R.E. del Comune di Firenze che ritiene all'art. 69 comma 3 : " *Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-*legis* superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi.*" 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE-RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXX, contro XXXXX 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 XXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 13 di € 241.200,00 di cui € 120.600,00 capitale su Urbano F.107 part. 157 sub.571, sub.534, sub.535 ;*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXX 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 dal 18/3/2010 , frazionamento atto XXXXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 13 di € 241.200,00 di cui € 120.600,00 capitale su Urbano F.107 part. 157 sub.571, sub.534, sub.535 ;*

TRASCRIZIONE -RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXX sede XXXXXXX, contro XXXXX sede XXXXX. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE -RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9. L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXXX 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;

- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione

dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07 del 01/08/2007, salvo una leggerissima differenza nella altezza a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

L'immobile corrisponde sostanzialmente alla planimetrie catastale, salvo una leggera discrepanza nell'altezza, tale elemento tuttavia non altera la rendita catastale e non rende per tanto necessaria la 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 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 |

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano medie per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto, si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 11,18 \times \text{€}/MQ\ 1.900,00 = \text{€}\ 21.242,00$ = quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO Euro 21.242,00

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: $\text{€}\ 21.242,00 - 10\% = \text{€}\ 19.117,80$ per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 19.000,00 (Diciannovemila/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (01/08/2007) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N.7

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

La cantina 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), precisamente quella con

accesso dalla porta in metallo lungo l'area 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, la cantina identificata dalla sigla C 3 (Appendice 13).

Confini: Corsia di manovra, Cantina C4, posto auto n° 38, 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	549	2	-	C/2	7	Mq. 8,00	Euro 81,39

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 14 e 15).

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; la planimetria catastale ben rappresenta la consistenza dell'immobile salvo lievi inesattezze, meglio descritte al successivo punto 6.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell'ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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 XXXXX S.r.l. sede in XXXXXX, 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 XXXXXXXX del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la XXXXX incorporava mediante fusione la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2. Dalla XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX, 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 XXXXXXXX del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837, in cui la società di esercizio della XXXXXXXX sede [REDACTED] acquista da XXXXXXXX.

2) Descrizione del Bene Immobile

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui la cantina 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 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 la cantina 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 da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze - Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) oggetto di recupero, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa di cui la cantina è porzione. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale - foto 2)

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 tinteggiate di color grigio ed in parte lasciate a cemento.

Descrizione della Cantina:

La Cantina C 3 (App. 14 – foto 1) ha una pianta di forma sostanzialmente regolare ed è priva di illuminazione naturale diretta. Alla Cantina si accede attraverso infisso in metallo di media fattura, le pareti sono in parte intonacate di color grigio ed in parte lasciate a cemento, il pavimento è in gres porcellanato 45x45 cm. E' dotata di impianto di illuminazione esterno. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Cantina	7,83 circa	2,78
Superficie Utile Totale		7,83 mq.	

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 14) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXX) il quale dichiarava che la Cantina era in uso ad altro soggetto, specificando che doveva essere eseguito l'Atto di trasferimento ma che per problematiche non meglio definite non è stato possibile procedere all'Atto Notarile. Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ritiene di poter confermare che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da altro soggetto. Dalle verifiche eseguite presso l' Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze non risultano registrati Atti o Contratti preliminari o definitivi aventi per oggetto l'immobile di cui alla presente.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa per la società XXXXXXXX. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non

risultavano a nome della Società esecutata ne a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, l'immobile risulta occupato senza titolo.

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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società esecutata ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non

consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "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."

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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE-RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX, contro XXXXX 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 XXXXXXXX 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;

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXX 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;

TRASCRIZIONE-RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXX sede XXXXXXXX, contro XXXXXXXX sede [REDACTED] Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9 . L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (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). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo

allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

L'immobile corrisponde sostanzialmente alla planimetrie catastale, salvo una leggera discrepanza nella forma e nell'altezza, tali elementi tuttavia non alterano la rendita catastale e non rendono per tanto necessaria la 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. Le condizioni specifiche del bene in esame risultano mediamente appetibili per il mercato della zona tuttavia in considerazione di quanto sopra esposto si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 1.000,00 a Mq di superficie utile. Quindi risulta: Cantina mq 7,83 X 1.000,00 €/MQ = € 7.830,00 = quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO Euro € 7.830,00
--

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: € 7.830,00 -10% = € 7.047,40 per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 7.000,00 (Settemila/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

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

LOTTO N. 8

Vedasi comunicazione del sottoscritto al G.E. del 09/03/2011 nella quale si chiedeva "l'autorizzazione a non eseguire il sopralluogo ed a non proseguire con la redazione della perizia" limitatamente al Lotto n. 8 (Allegato n° 16).

LOTTO N. 9

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'immobile 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), e più precisamente l'ufficio al piano terra avente accesso dalla prima porta di sinistra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale e raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 159/1. Composto da quattro vani oltre un bagno, ingresso, ripostiglio e porzione di corte interna (Appendice 15) con una superficie complessiva di circa 74 mq.

Confini: Vano scale condominiale, stessa proprietà, affacci su area condominiale, 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	595	2	-	A/10	6	4,0 vani	Euro 2.086,49

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 17 e 18).

Dati derivanti da Variazione del classamento del 14/03/2009 n. 6306 .1/2009 in Atti dal 14/03/2009 (protocollo n. FI0086685), variazione di classamento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per quanto descritto al successivo punto 6.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

di cui l'ufficio 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 edificio esistente delimitato a sud da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) oggetto di recupero di cui l'ufficio è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

Il fabbricato oggetto di recupero di cui l'ufficio è porzione, è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sotto tetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici (n° 155/1 e 159/1) che conducono 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 159/1 hanno mantenuto gli elementi caratteristici dell'edificio industriale che con un abile bicromia ne risaltano l'aspetto estetico rendendolo nel complesso molto gradevole, è stata conservata la ciminiera in mattoni a facciavista originaria (Inq. generale – foto 2). Lo stato conservativo delle facciate è buono, salvo la presenza di modesti segni di ripristino non del tutto completati. Al vano scale condominiale identificato dal civico n°159/1 si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro al piano terra; i pavimenti e le scale sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono finiti al civile e tinteggiati con tecnica spugnata di color giallo oca per le pareti e bianco a tinta unita per il soffitto.

Descrizione dell' Ufficio:

La pianta dell'immobile è piuttosto regolare, i quattro vani sono ben disimpegnati dall'ingresso nel quale si trova un area adibita ad attesa e segreteria, quest'ultima delimitata da un muro basso ben si collegata al ripostiglio retrostante utilizzato come archivio, nel complesso l'ufficio ha una buona disposizione. Le finestre dei vani principale sono ampie, tuttavia gli affacci risentono spesso della introspezione dovuta al passaggio di terzi sia nella corte condominiale che nella corte interna. Per questo, durante il sopralluogo molti tendaggi erano chiusi e veniva utilizzata la luce artificiale pur essendo mattina. Il bagno ed il ripostiglio non sono dotati di finestre. 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 dovuto della linea ferroviaria Firenze-Roma. L'attività confinante di rivendita di materiali elettrici, non sembra essere particolarmente rumorosa. Le condizioni manutentive generali sono buone e lo rendono fruibile da subito. Nel dettaglio, la porta di accesso immette nell'ingresso (App. 16 - foto 1 e 2) dal quale si raggiunge l'Ufficio 1 (App. 16 - foto 3), l'Ufficio 2 (App. 16 - foto 4), l'Ufficio 3 (App. 16 - foto 5), al cui interno è stato ricavato l'Ufficio 4 (App. 16 - foto 6), il Bagno (App. 16 - foto 7) ed il ripostiglio. Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Ingresso	17,33 circa	3,34
2	Ufficio 1	14,58 circa	3,33
3	Ufficio 2	9,69 circa	3,34
4	Ufficio 3	17,04 circa	3,35
5	Ufficio 4	9,40 circa	3,33
6	Bagno	3,04 circa	3,17
7	Ripostiglio	3,11 circa	3,14
Superficie Utile Totale		74,19 mq	

Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco, i pavimenti degli Uffici sono in gres porcellanato colore grigio scuro (60x60 cm); quelli del Bagno sono in gres porcellanato sempre grigio scuro (30x30 cm). I rivestimenti delle pareti del suddetto Bagno sono in gres porcellanato bianco formato 10x10 cm; le dotazioni sono: lavabo, w.c. bidè e doccia a pavimento.

Le porte interne sono in legno tamburato di color beige, in parte scorrevoli. Il portoncino d'ingresso è in legno e ferro blindato; gli infissi esterni sono in legno di color beige internamente e alluminio color piombaggine esterno, con vetro camera e dotati di tendine per l'oscuramento, nel complesso in condizioni ottime. L'ufficio è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia, i punti di illuminazione sono prevalentemente faretti alogeni incassati nel controsoffitto.

Dall'ufficio è possibile accedere alla corte interna pavimentata, che nella planimetria catastale viene individuata in parte come esclusiva dell'ufficio. Nell'Atto Zannino del 14/10/10 Rep. N° 68558 Racc 7582 Registrato a Firenze il 21/10/2010 al n° 8337 con il quale viene trasferito il bene confinante avente anch'esso accesso nella chiostrina, viene venduta porzione di chiostrina esclusiva. Si ritiene, per quanto sino a qui emerso, che l'altra porzione (di superficie indefinita) sia del bene di cui alla presente relazione. L'Amministratore non ha riferito merito ad eventuali servitù di passo per tanto non è possibile esprimersi in tal senso. L'ufficio ha impianto termosingolo con caldaia Vaillant posizionata nella corte interna sia per il riscaldamento e che per l'acqua calda sanitaria. I radiatori sono in alluminio verniciati a smalto bianco.

Gli arredi e i materiali interni visibili nelle foto debbono certamente intendersi esclusi dalla presente perizia. Considerando lo stato di occupazione e quanto riferito in tal senso dall'Amministratore della Società Esecutata non è possibile escludere che parti non legate direttamente alla struttura dell'immobile siano riconducibili agli occupanti.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 16) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXX) il quale dichiarava che l'immobile era in uso ad altra Società, per aver stipulato un contratto preliminare di compravendita sulla cui eventuale registrazione non ha saputo dare indicazioni. Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ritiene di poter confermare che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da altro soggetto. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze non risultano registrati Atti o Contratti preliminari o definitivi aventi per oggetto l'immobile di cui alla presente.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa per la società XXXXXXXX. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066/2011 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società eseguita né a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, l'immobile risulta occupato senza titolo.

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 13 Aprile 2011 presso l'Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società eseguita ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;

- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "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."

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico per questa ragione nella Relazione allegata al Progetto di Variante B. 6413/2003 non sono state previste destinazioni d'uso residenziale al piano terreno; stando a quanto emerso dalle indagini presso gli uffici comunali è da considerarsi inammissibile l'eventuale cambio di destinazione al piano terreno da direzionale in residenziale. Per la stessa 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE-RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX, contro XXXXX 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 XXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189 ,Quota 4 di € 634.000,00 di cui € 317.000,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.595 e sub.513;*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 4 di € 634.000,00 di cui € 317.000,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.595 e sub.513 ;*

TRASCRIZIONE-RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXXXX sede XXXXXXXX, contro XXXXXXXX sede Firenze. Grava Firenze Urbano F.107 part.157

sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9 . L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergoale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo

integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E., tuttavia:

- E' stata eseguita la divisione del vano Ufficio 3 in due vani distinti (Ufficio 3 - 4, vedasi Appendice), nel nuovo vano una risega esistente è leggermente diversa da quanto rappresentato;

Le altezze interne rilevate in alcuni ambienti sono diverse da quelle indicate nelle planimetrie di progetto, tuttavia si riferiscono ai controsoffitti che sembrano presenti in ogni ambiente, tali discrepanze non sarebbero influenti ai fini urbanistici, ma senza analisi approfondite (non eseguibili in questa fase), non è possibile accertare eventuali differenze tra quanto rappresentato nelle sezioni di progetto e quanto realizzato nei vari vani.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non

essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

L'altezza riportata nella planimetria non corrisponde a quelle dei controsoffitti rilevati, inoltre non risulta rappresentata la divisione dell'Ufficio 3 come descritta al punto precedente e rappresentata in appendice, tale elemento influisce sulla rendita catastale e rende pertanto necessaria la ripresentazione della planimetria.

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 circa di 70 mq. 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)	normale
• Tipologia Edilizia	ufficio in condominio
• Pianta distributiva	buona
• Condizioni dell'immobile, finiture	buone
• Servizi con finestre	nessuno

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano mediamente appetibili per il mercato della zona tuttavia in considerazione di quanto sopra esposto si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.300 a Mq di superficie utile. Quindi risulta:

$$\text{MQ } 74,19 \times \text{€}/\text{MQ } 3.300,00 = \text{€ } 244.827,00 = \text{quindi}$$

VALORE DI MERCATO LIBERO € 244.827,00

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: € 244.827,00 -10% = € 220.344,30

In assenza di documentazione energetica come da quesito (punto 10) = -3.000,00 Euro

Quindi: € 220.344,30 - 3.000,00 = 217.344,30 che con i dovuti arrotondamenti:

VALORE BASE D'ASTA € 217.000,00 (Duecentodiciassettemila/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

Il Dirigente della Direzione Ambiente del Comune di Firenze a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente CTU, riferiva in data 11 Marzo 2011 Prot. n. 2631/Ago29 che non risultavano presenti Attestati di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativi all'immobile di cui alla presente.

Si provvede quindi a decurtare il valore base d'asta di Euro 3.000,00 (vedi punto 7), tenuto conto che (come da quesito) tale onere dovrà essere assolto obbligatoriamente dall'acquirente.

LOTTO N.10

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'immobile 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), e più precisamente l'ufficio al piano terra avente accesso dalla prima porta di destra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale e raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 159/1. Composto da quattro vani oltre un bagno (Appendice 17) con una superficie complessiva di circa 92 mq.

Confini: Vano scale condominiale, stessa proprietà, affacci su area condominiale, 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	596	2	-	A/10	6	4,5 vani	Euro 2.347,30

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 19 e 20).

Dati derivanti da Variazione del classamento del 14/03/2009 n. 6306 .1/2009 in Atti dal 14/03/2009 (protocollo n. FI0086685), variazione di classamento.

La planimetria catastale (All. 20) sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo inesattezze, meglio descritte al successivo punto 6. Nella Visura catastale l'indirizzo indicato è Via Aretina n. 155/1, viceversa il civico corretto è iln. 159/1.

Corrispondenza con i dati Indicati nell'atto di Pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell' ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, 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 XXXXXX sede in XXXX, 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 XXXXXXXX del 3/11/1988 Trascritto il 22/11/1988 al n.19143, in cui la XXXXXX incorporava mediante fusione la società XXXXXXXXXXXX.

2. Dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX, 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 XXXXXX del 20/10/1948 Trascritto il 15/11/1948 al Volume 1830 Particolare 5837 , in cui la società di esercizio della XXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX, acquista da XXXXXX.

2) Descrizione del Bene Immobile

L'area in cui è inserito il comparto condominiale di cui l'ufficio 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 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'ufficio 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 da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) oggetto di recupero di cui l'ufficio è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

Il fabbricato oggetto di recupero di cui l'ufficio è porzione, è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sotto tetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici (n° 155/1 e 159/1) che conducono 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 159/1 hanno mantenuto gli elementi caratteristici dell'edificio industriale che con un abile bicromia ne risaltano l'aspetto estetico rendendolo nel complesso molto gradevole, è stata conservata la ciminiera in

mattoni a facciavista originaria (Inq. generale – foto 2). Lo stato conservativo delle facciate è buono, salvo la presenza di modesti segni di ripristino non del tutto completati. Al vano scale condominiale identificato dal civico n°159/1 si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro al piano terra; i pavimenti e le scale sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono finiti al civile e tinteggiati con tecnica spugnata di color giallo ocre per le pareti e bianco a tinta unita per il soffitto.

Descrizione dell' Ufficio:

La pianta dell'immobile è piuttosto regolare, i quattro vani sono ben disimpegnati dall'ampio locale centrale (Ufficio 1) nel quale è stato disposto un bancone presumibilmente per svolgere le attività di segreteria, nel complesso l'ufficio ha una buona disposizione. Le finestrate dei vani principali sono ampie, l'illuminazione può essere considerata normale, la quota diversa tra il calpestio interno e il camminamento non rende particolarmente pesante l'introspezione derivante dal passaggio di terzi. Il bagno è dotato di finestra. Per quanto potuto constatare durante il sopralluogo l'immobile sembra essere 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 quelle di un ufficio nuovo. Nel dettaglio, la porta di accesso immette nell'Ufficio 1 (App. 18 - foto 2), dal quale si raggiungono l'Ufficio 2 (App. 18 - foto 3), l'Ufficio 3 (App. 18 - foto 4), l'Ufficio 4 (App. 18 - foto 5) e il Bagno (App. 18 - foto 6). Di seguito si riporta la tabella sintetica dei principali dati dimensionali per singolo vano:

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Ufficio 1	36,90 circa	3,28
2	Ufficio 2	27,87 circa	3,09 – 3,27
3	Ufficio 3	12,22 circa	3,28 – 3,58
4	Ufficio 4	12,42 circa	3,28 – 3,59
5	Bagno	3,02 circa	3,37
Superficie Utile Totale		92,43 mq	

Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco, i pavimenti degli Uffici sono in gres porcellanato color beige (30x30 cm); quelli del Bagno sono in gres porcellanato color ocre (30x30 cm). I rivestimenti delle pareti del suddetto Bagno sono in gres porcellanato bianco formato 12x33 cm; le dotazioni sono: lavabo, w.c. e bidè.

Le porte interne sono in legno tamburato di color beige. Il portoncino d'ingresso è in legno e ferro blindato; gli infissi esterni sono in legno di color beige internamente e alluminio color piombaggine all'esterno, con vetro camera, nel complesso in condizioni buone. L'ufficio è dotato di impianto

elettrico di tipo sotto traccia, risulta da completare l'installazione degli apparecchi illuminanti, risultano montati apparecchi del tipo alogeno incassato nel controsoffitto ed a parete. Nel controsoffitto sono anche installate unità Sanyo per il riscaldamento e l'aria condizionata regolati da un crono termostato posizionato nell'Ufficio 1, diversamente per l'acqua calda sanitaria è stato installato uno scaldacqua elettrico Ariston nel Bagno.

Gli arredi e i materiali interni visibili nelle foto debbono certamente intendersi esclusi dalla presente perizia. Considerando lo stato di occupazione e quanto riferito in tal senso dall'Amministratore della Società Esecutata non è possibile escludere che parti non legate direttamente alla struttura dell'immobile siano riconducibili agli occupanti.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 18) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXXXX) il quale dichiarava che l'immobile era stato recentemente locato ad altra Società, sulla cui eventuale registrazione non ha saputo dare indicazioni.

Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ha riscontrato la presenza di soggetti terzi intenti in attività che inducono a ritenere verosimile l'immissione in possesso dell'immobile da altro soggetto.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall'Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società eseguita né a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, l'immobile risulta occupato senza titolo.

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 13 Aprile 2011 presso l'Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società eseguita ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: " Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Società [redatto] opportunamente registrata e nei modi d'uso trascritta. "

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico per questa ragione nella Relazione allegata al Progetto di Variante B. 6413/2003 non sono state previste destinazioni d'uso residenziale al piano terreno; stando a quanto emerso dalle indagini presso gli uffici comunali è da considerarsi inammissibile l'eventuale cambio di destinazione al piano terreno da direzionale in residenziale. Per la stessa 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE-RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXX, contro XXXXX 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. *Accessa. Annotamento 1844 del 18/3/2010 , frazionamento atto XXXXXXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 7 di € 713.000,00 di cui € 356.500,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.596 e sub.516 ;*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189 , Quota 7 di € 713.000,00 di cui € 356.500,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.596 e sub.516 ;

TRASCRIZIONE-RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXXX sede XXXXX, contro XXXXXXXX sede Firenze. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 ; sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 2678 del 13/4/2010, ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 29/9/2008 rep.5651/2010, a favore XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) sede XXXXX (studio legale XXXXXXXX), contro XXXX sede Firenze 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, sub.603.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXX sede Firenze, 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9 . L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXX, 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- F. Progetto B. 1076/99 prot. 32455 "Progetto di Ristrutturazione (Restauro, Demolizione e Ricostruzione) del Complesso industriale E [REDACTED] di cui alla Concessione Edilizia n. 49/2001 del 22 Febbraio 2001 (Allegato 36);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità.

Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui, alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile corrisponde sostanzialmente al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E., tuttavia:

- Nelle zone dove non sono completamente presenti i controsoffitti (Ufficio 3-4), l'altezza è inferiore a quella rilevabile dalle sezioni di progetto;

Le altezze interne rilevate in alcuni ambienti sono diverse da quelle indicate nelle planimetrie di progetto, tuttavia si riferiscono ai controsoffitti, tali discrepanze non sono influenti ai fini

urbanistici. Si precisa che senza analisi approfondite (non eseguibili in questa fase) non è possibile accertare eventuali differenze tra quanto rappresentato nelle sezioni di progetto e quanto realizzato negli altri vani.

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

L'immobile sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo l'indicazione dell'altezza riferita al controsoffitto e quindi minore di quanto rilevato nell'Ufficio 3-4, tale imprecisione comunque non altera la rendita catastale e non rende pertanto necessaria la ripresentazione della planimetria.

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 (muraure escluse) relative ad immobili di medesime dimensioni circa di 90 mq. 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) | normale |
| • Tipologia Edilizia | ufficio in condominio |
| • Pianta distributiva | buona |
| • Condizioni dell'immobile, ifiniture | buone |
| • Servizio con finestra | n°1 |

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano mediamente appetibili per il mercato della zona, in considerazione di quanto sopra esposto si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.300 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 92,43 \times \text{€}/MQ\ 3.300,00 = \text{€}\ 305.019,00 =$ quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 305.019,00

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: $\text{€}\ 305.019,00 - 10\% = \text{€}\ 274.517,10$

In assenza di documentazione energetica come da quesito (punto 10) = -3.000,00 Euro

Quindi: $\text{€}\ 274.517,10 - 3.000,00 = 271.517,10$ che con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 271.500,00 (Diecentosettantunomilaeccinquecento/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

Il Dirigente della Direzione Ambiente del Comune di Firenze a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente CTU, riferiva in data 11 Marzo 2011 Prot. n. 2631/Ago29 che non risultavano presenti Attestati di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativi all'immobile di cui alla presente.

Si provvede quindi a decurtare il valore base d'asta di Euro 3.000,00 (vedi punto 7), tenuto conto che (come da quesito) tale onere dovrà essere assolto obbligatoriamente dall'acquirente.

LOTTO N.11

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'immobile 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), e più precisamente l'appartamento su due livelli avente accesso dalla prima porta di sinistra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale, raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 159/1 e sale al piano primo. Composto da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, due camere, due bagni e accessori (Appendice 19) con una superficie complessiva di circa 82 mq.

Confini: Vano scale condominiale, affacci su area condominiale, 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	599	2	-	A/2	4	5,00 vani	Euro 825,15

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 21 e 22).

Dati derivanti da Variazione del classamento del 27/06/2008 n. 16279 .1/2008 in Atti dal 27/06/2008 (protocollo n. FI0311132), variazione di classamento.

La planimetria catastale (All. 22) sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale salvo inesattezze, meglio descritte al successivo punto 6.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Si segnala che nell' ispezione richiesta al Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati relativi alle unità negoziali oggetto dell'Atto Giudiziario sono correttamente indicati limitatamente alle unità da 1 a 4, le altre hanno corretta identificazione catastale (Foglio, Particella e Subalterno) ma riportano alcuni errori nelle descrizioni.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società attualmente proprietaria, insieme a maggiore consistenza, per Atto di Compravendita (All. n. 26) a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXX del 15/05/2003, rep. n. 11095 racc. n. 1205, registrato presso l'ufficio del Registro di Prato il 19 Maggio 2003 al n. 1179 e

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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

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 (sotto tetto); è servito da due vani scale contraddistinti dai civici (n° 155/1 e 159/1) che conducono 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 159/1 hanno mantenuto gli elementi caratteristici dell'edificio industriale che con un'abile bicromia ne risaltano l'aspetto estetico rendendolo nel complesso molto gradevole, è stata conservata la ciminiera in mattoni a facciavista originaria (Inq. generale – foto 2). Lo stato conservativo delle facciate è buono, salvo la presenza di modesti segni di ripristino non del tutto completati. Al vano scale condominiale identificato dal civico n°159/1 si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro al piano terra; i pavimenti e le scale sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono finiti al civile e tinteggiati con tecnica spugnata di color giallo ocra per le pareti e bianco a tinta unita per il soffitto.

Descrizione dell' Appartamento:

L'appartamento è disposto su due livelli collegati da una scala in metallo con pedate in legno nell'ingresso, i locali all'interno sono ben distribuiti. Al primo livello (piano primo) percorrendo l'ingresso si incontra la scala e il Bagno 1 (App. 20 - foto 4) dotato di finestra con affaccio nella corte interna e successivamente l'ampio locale soggiorno-pranzo-cottura di oltre 30 mq. molto luminoso grazie alla doppia finestratura verso la proprietà confinante oltre a una terza finestra con affaccio nella corte interna (App. 20 - foto 2 e 3). Al 2° livello (piano 2° sotto tetto) c'è la zona notte, dal disimpegno è possibile, a sinistra accedere alla Camera singola (App. 20 - foto 5), alla Camera doppia (App. 20 - foto 6), a destra al Bagno 2 (App. 20 - foto 7) e al Ripostiglio. Il secondo livello pur essendo gradevole nell'aspetto, risulta meno luminoso del primo, infatti gli affacci sono su una corte interna con notevole introspezione mentre la luce diretta è presa esclusivamente dai lucernari in copertura.

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 dalla linea ferroviaria Firenze-Roma. L'attività confinante di rivendita di materiali elettrici, non sembra essere particolarmente rumorosa. Le condizioni manutentive generali sono quelle di un appartamento nuovo.

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

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Ingresso	2,76 circa	2,64
2	Soggiorno-Pranzo-Cottura	32,61 circa	h.m.p. 2,93
3	Bagno 1	2,37 circa	2,68
4	Disimpegno	5,61 circa	h.m.p. 2,63
5	Camera singola	10,59 circa	h.m.p. 3,21
6	Camera doppia	14,71 circa	h.m.p. 2,80
7	Ripostiglio	4,25 circa	h.m.p. 2,43
8	Bagno 2	8,84 circa	h.m.p. 2,65
Superficie Utile Totale		81,74 mq.	

Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco; i pavimenti dell'Ingresso, del Soggiorno-Pranzo-Cucina, della Camera singola, della Camera doppia e del Ripostiglio sono in parquet; i rivestimenti delle pareti dell'angolo cottura sono in gres porcellanato bianco formato 15x15 cm. I Bagni ed il Ripostiglio hanno pavimentazione in gres porcellanato di colore grigio scuro 30x30 cm e rivestimenti in gres porcellanato di colore panna (12x33 cm) con inserti decorativi. Il Bagno 1 è dotato di lavabo, w.c. e bidè; il Bagno 2 è dotato di lavabo, w.c. vasca e 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. L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia, non sono installati punti di illuminazione.

E' dotato di impianto termosingolo con caldaia posizionata nel ripostiglio sia per il riscaldamento, che per l'acqua calda sanitaria, i radiatori sono in alluminio verniciati a smalto bianco regolati da crono-termostato.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 20) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXXX) il quale dichiarava che l'immobile era libero, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, l'immobile risultava libero.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa

per la società XXXXXXXXX. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società eseguita né a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, l'immobile risulta 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 13 Aprile 2011 presso l'Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società eseguita ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;
- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi.

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "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."

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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX, contro XXXXX 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 XXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189,Quota 6 di € 544.800,00 di cui € 272.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.599,*

ISCRIZIONE-RP 7493 del 2/8/05 atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXX del 5/6/09 rep.27189,Quota 6 di € 544.800,00 di cui € 272.400,00 capitale su Urbano F.107 part.157 sub.599;*

TRASCRIZIONE -RP 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXX sede XXXXXXXX , contro XXXXX sede Firenze. Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE -RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore Condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX) , contro XXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9 .L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXX 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (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). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente ne agli elaborati parte del progetto B) ne a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità. Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile non corrisponde al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E., risulta tuttavia che:

1° Livello

- La partenza della rampa scale, di accesso al livello superiore, risulta avvicinata all'ingresso dell'appartamento;

Le altezze interne rilevate al Bagno 1 e all'Ingresso sono diverse da quelle indicate nelle planimetrie di progetto, tuttavia si riferiscono ai controsoffitti, tali discrepanze non sono influenti ai fini urbanistici, ma senza analisi approfondite (non eseguibili in questa fase), non è possibile accertare eventuali differenze tra quanto rappresentato nelle sezioni di progetto e quanto realizzato in detti vani.

2° Livello

- Differenze tra quanto indicato nelle planimetrie di progetto relativamente alle altezze dei vani sotto tetto e quanto rilevato;
- Leggeri scostamenti interni che eccedono le tolleranze, pur mantenendo sostanzialmente la medesima forma, che potrebbero comunque essere equiparati a graficismi;

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comune di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

Le difformità descritte precedentemente sono in massima parte le stesse riscontrabili nella planimetria catastale. Tali imprecisioni comunque non alterano la rendita catastale e non rendono per tanto necessaria la 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 circa di 80 mq. 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 buono liv. 2 sufficiente
- Tipologia Edilizia appartamento in condominio
- Pianta distributiva buona
- Condizioni dell'immobile, finiture buone
- Impianto di riscaldamento termosingolo
- Servizi con finestra n° 2

Le condizioni specifiche del bene in esame risultano buone per il mercato della zona, l'unità è sostanzialmente nuova, con buone finiture interne, il grande vano d'ingresso con la doppia finestratura ha un notevole impatto anche se gli affacci a tergo dell'edificio verso la proprietà confinante ne diminuiscono l'appetibilità. Inoltre, è stato considerato quanto sopra (debiti condominiali, problematiche urbanistiche, etc.) quindi si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 3.900 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 81,74 \times \text{€}/MQ\ 3.900,00 = \text{€}\ 318.786,00 = \text{quindi}$

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 318.786,00

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: $\text{€}\ 318.786,00 - 10\% = \text{€}\ 286.907,40$

In assenza di documentazione energetica come da quesito (punto 10) = -3.000,00 Euro

Quindi: $\text{€}\ 286.907,40 - 3.000,00 = 283.907,40$ per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 284.000,00 (Duecentottantaquattromila/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 ad uso abitativo ceduto dall'impresa che lo ha costruito e/o ristrutturato se viene alienato entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori (04/04/2008) è soggetto ad IVA oltre ad imposta di registro ed ipocatastali in misura fissa, mentre se la vendita viene effettuata trascorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/bis e soggetta ad imposta di registro ed ipocatastali in misura proporzionale 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

Il Dirigente della Direzione Ambiente del Comune di Firenze a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente CTU, riferiva in data 11 Marzo 2011 Prot. n. 2631/Ago29 che non risultavano presenti Attestati di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativi all'immobile di cui alla presente.

Si provvede quindi a decurtare il valore base d'asta di Euro 3.000,00 (vedi punto 7), tenuto conto che (come da quesito) tale onere dovrà essere assolto obbligatoriamente dall'acquirente.

LOTTO N.12

1) Identificare il bene oggetto del pignoramento

L'immobile 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), e più precisamente l'ufficio al piano terra avente accesso dalla prima e dalla seconda porta di sinistra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale e raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1. Composto da tre ampi Locali oltre tre bagni e accessori, attualmente diviso in due grandi unità, ognuna con accesso indipendente dal vano scale condominiale (Appendice 21) con una superficie complessiva di circa 390 mq.

Confini: Vano scale condominiale, affacci su area condominiale, 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	603	2	-	A/10	6	12,5 vani	Euro 6.520,27

Visura Storica per immobile, Planimetria Catastale (All. n. 23 e 24).

Dati derivanti da Variazione del classamento del 14/03/2009 n. 6306 .1/2009 in Atti dal 14/03/2009 (protocollo n. FI0086685), variazione di classamento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per quanto descritto al successivo punto 6.

Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di Pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare rep. N° 11624/2009, 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 XXXXXX con sede in Reggello (C.F. 04520550486) avente per oggetto il diritto di proprietà per la quota di (1/1).

di cui l'ufficio 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 da la via Aretina, a nord dalla linea ferroviaria Firenze – Roma (Estratto di Mappa, All. 1).

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) oggetto di recupero di cui l'ufficio è porzione, che alla rampa carraia di accesso al piano autorimessa. Le zone condominiali hanno un buon grado di finitura, l'accesso sia pedonale che carraio è protetto 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 prefabbricati di travertino o calcestruzzo bianco (Inq. generale – foto 2)

Il fabbricato oggetto di recupero di cui l'ufficio è porzione è destinato ad attività direzionali al piano terra e residenziali al piano primo e secondo (sotto tetto), è servito da due vani scale contraddistinti dai civici (n° 155/1 e 159/1) che conducono 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). Lo stato conservativo delle facciate è buono. Al vano scale condominiale identificato dal civico n°155/1 si accede dall'infisso in metallo color piombaggine e vetro al piano terra; i pavimenti sono in pietra; il parapetto della scala è in metallo di colore bianco; gli intonaci sono di color bianco.

Descrizione dell' Ufficio:

L'immobile è un grande ufficio di quasi 390 mq. che, alla data del sopralluogo, risultava suddiviso in due unità distinte, in contrasto con quanto rappresentato nel progetto approvato. La pianta dell'ufficio ha una forma ad "L" che si sviluppa attorno al vano scale condominiale. Le poche murature interne sono state realizzate per la divisione dell'immobile e per la delimitazione all'interno delle due porzioni delle zone adibite a bagni ed accessori.

L'ufficio nel complesso ha numerose finestre che per la gran parte prospettano verso la linea ferroviaria Firenze-Roma, le altre in parte verso la proprietà confinante e in parte verso la corte condominiale, quest' ultima risente dell' introspezione dovuta al passaggio di terzi.

Le due porzioni hanno accesso indipendente dal vano scale condominiale, la porzione "A" (vedi App 22) è attualmente in uso ad una altra società mentre la porzione "B" risulta in fase di completamento delle finiture e degli impianti.

La porzione "A" come risulta dalla documentazione fotografica è suddivisa in stanze mediante pareti di arredo che per disposizione somigliano a quanto riportato nella Variante Finale art. 142 L.R. 01/05 e nella planimetria catastale. Tuttavia, queste divisioni sono oggetto di contratto di Locazione Finanziaria (Allegato 27, Beni Strumentali n°276752 del 12/01/2010 del concedente Fineco Leasing S.p.a.) il cui utilizzatore è la società che occupa questa porzione dell'immobile, per questo, tali strutture provvisorie debbono intendersi escluse dalla presente perizia. Considerato che i cavi degli impianti, transitano presumibilmente sia all'interno di queste pareti che al disopra del controsoffitto, che per quanto riferito apparterebbero allo stesso occupante ne deriva che, la porzione "A" deve essere considerata incompleta, come la porzione "B" e priva degli elementi non direttamente legati alla struttura dell'immobile. Infatti, considerato che secondo quanto appreso durante il sopralluogo inizialmente la società occupante la porzione "A" avrebbe dovuto occupare anche la porzione "B" non è possibile con i documenti sino a qui emersi escludere che parti non legate direttamente alla struttura dell'immobile siano riconducibili agli occupanti o a terzi.

La porzione "A" quindi è composta dal Locale 1 e dal Locale 2 divisi da un unico vano separato tra Disimpegno e Bagno 1.

La porzione "B" è costituita da un unico grande ambiente, Locale 3, avente al centro un area adibita a bagni e servizi priva di finestre.

Nonostante l'ufficio si sviluppi per gran parte lungo la linea ferroviaria, grazie alla presenza delle barriere anti rumore e l'installazione di infissi con doppi vetri, per quanto potuto osservare durante il sopralluogo, il confort acustico non sembra compromesso.

Nel dettaglio l'ufficio è così distribuito:

- Dall'ingresso "A" si accede al Locale 1 (App. 22 – foto 4, 5 e 6), al Disimpegno 2 dal quale si accede al Bagno 1 (App. 22 - foto 3) ed al Locale 2 (App. 22 - foto 2).
- Dall'ingresso "B" si accede nel Locale 3 (App. 22 - foto 8, 11 e 12), al cui interno si trova una struttura muraria sulla quale si aprono le porte del: Deposito, Ripostiglio, e Disimpegno 3 (App. 22 - foto 9); da quest'ultimo si accede al Bagno 2 (App. 22 - foto 10) ed al Bagno 3.

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

N.	LOCALE	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA (mt.)
1	Locale 1	51,95 circa	3,02 – 3,51
2	Disimpegno 2	2,13 circa	2,74
3	Bagno 1	3,23 circa	2,72
6	Locale 2	35,07 circa	3,00 – 3,26
11	Locale 3	178,22 circa	3,70 - 3,00
12	Disimpegno 3	3,30 circa	2,72

13	Bagno 2	3,15 circa	2,72
14	Deposito	2,86 circa	2,72
15	Ripostiglio	4,14 circa	2,72
16	Bagno 3	2,95 circa	2,72
Superficie Utile Totale		387,00 mq	

La porzione "A" ha le pareti interne tinteggiate di colore bianco; i pavimenti sono in parquet salvo il Locale 2 con la moquette; i pavimenti nel Disimpegno 2 e nel Bagno 1 sono in gres porcellanato marrone 60x40 cm. come i rivestimenti, dimensioni 30x30 cm.; nel primo locale vi è un lavabo, e lo scalda acqua elettrico per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria, nel secondo vi sono: lavabo, w.c. e bidè.

La porzione "B" ha le pareti interne tinteggiate di colore bianco, pavimenti in parquet salvo i pavimenti del Disimpegno 3, dei Bagni 2 e 3, del Deposito e del Ripostiglio in gres porcellanato marrone 60x40 cm. come i rivestimenti di dimensione 30x30 cm. e 10X10 cm. Le dotazioni igieniche non sono complete, gli apparecchi illuminanti non risultano presenti, mancano pannelli del controsoffitto e sono evidenti cavi elettrici che dal soffitto scendono in modo scomposto denunciando una incompleta esecuzione delle finiture e degli impianti, parti dei quali sono depositati nello stesso locale.

Sia la porzione A) che la porzione B) sono dotate, per quanto potuto constatare, sia di impianto elettrico sotto traccia che a soffitto all'interno del controsoffitto di arredo, nel quale sono installati anche i punti di illuminazione e le unità per il riscaldamento ed il condizionamento.

I due portoni d'ingresso sono in legno e ferro blindato; gli infissi esterni sono in legno internamente di color beige e alluminio color piombaggine all'esterno, con vetro camera, nel complesso in condizioni buone.

Si ribadisce che non è stato possibile accertare se il controsoffitto di arredo, i punti luce, le unità per il riscaldamento/condizionamento, e i materiali depositati siano di proprietà della società esecutata in tutto o in parte debbono quindi intendersi esclusi dalla perizia.

Per una più esatta rappresentazione riguardo allo stato di conservazione del bene trattato nella presente relazione si rimanda alla documentazione fotografica (Inq. generale e Appendice 22) comprendente riprese di esterni ed interni.

3) Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXX (Amministratore della XXXXXXXXXX) il quale dichiarava che l'immobile era in parte in uso ad altra Società, a titolo di comodato non registrato ed in parte in uso alla Società di cui è Amministratore.

Il sottoscritto, per quanto desumibile in sede di sopralluogo, ritiene di poter confermare una parte dell'immobile era occupata da altro soggetto, e che nella parte dichiarata in uso alla società

esecutata non era presente nessuno salvo materiali sparsi di varia natura, sulla cui proprietà non è possibile esprimersi.

In merito all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, secondo quanto attestato dall' Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 con prot. 189983/2010 (All. n. 28) non risultano registrati per la società XXXXXXXXXXXX contratti di locazione in qualità di dante causa. Per maggior approfondimento il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011 (All. n. 29) veniva chiarito che successivamente al 2002 (l'acquisto del complesso immobiliare è del 15/05/2003) non risultavano a nome della Società esecutata né a nome delle società proprietarie contratti di locazione e comodato. Risultano due contratti di locazione a nome dei consiglieri, il primo registrato a Firenze e il secondo a Potenza che richiesti ai rispettivi uffici e visionati, non risultano avere per oggetto il bene di cui alla presente relazione.

Stante quanto sopra, l' immobile risulta occupato in parte dalla società esecutata e in parte da altro soggetto senza titolo.

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 13 Aprile 2011 presso l' Agenzia del territorio di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro la società esecutata ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

In data 05/03/2011 il sottoscritto inviava raccomandata RR 13964342325-4 all'Amministratore di Condominio per avere risposta ai seguenti quesiti:

- Esistenza di Regolamento Condominiale;
- Stati debitori di natura condominiale nei confronti del condominio per il singolo bene;
- Delibere aventi per oggetto lavori straordinari e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Crediti di imposta a favore degli immobili per eventuali lavori di recupero edilizio eseguiti sulle parti condominiali (36%- 55%) e loro suddivisione in quota per singolo bene;
- Servitù condominiali eventualmente gravanti sul singolo bene (passaggio, etc.);
- Proprietà confinanti dei beni ai fini dell'identificazione;
- Condoni di natura condominiale;

Non avendo avuto risposta, provvedevo a inviare seconda richiesta il 16/04/2011, a seguito della quale si è ricevuto il riepilogo sintetico delle quote dovute dalla soc. XXXXX al 31/12/2010, Rendiconto consuntivo 2010 (All. n. 30) approvato con delibera assembleare il 13/04/2011 dal quale risulta un credito a favore del condominio di Euro 31.210,87 di questi una parte si riferiscono a beni non oggetto della presente CTU, di seguito si riporta i valori forniti e riferibili al singolo Lotto:

- Euro 80,43 indivisi per i Lotti 1-2-3-4-7;
- Euro 47,52 per il Lotto 5;

- Euro 47,52 per il Lotto 6;
- Nessun pagamento in sospeso per il Lotto 9;
- Euro 3.938,00 per il Lotto 10;
- Euro 3.810,00 per il Lotto 11;
- Euro 21.827,40 per il Lotto 12;

A chiarimento del riepilogativo sintetico inviato, veniva interpellato l'Amministratore di Condominio il quale riferiva che una parte dei crediti vantati complessivamente dal condominio (Euro 31.210,87) sarebbero ricompresi nel valore per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale RP 3229 del 30/4/2010 (vedasi punto successivo), di cui in linea capitale Euro 12.157,17, ciò non consente però di distinguere i valori inclusi nell'ipoteca giudiziale, da quelli esclusi che presumibilmente rimarranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene gli altri quesiti posti, non avendo avuto risposta, non è possibile esprimersi

Si comunica 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 (Allegato 31) 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 esecutata. 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 evidenzia la presenza di tre scarichi sotterranei di acque reflue di terzi che attraversano il Capannone ad uso industriale.

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. XXXXXX. Nella stessa Autorizzazione (Allegato 32) si specifica che: "Negli Atti di Compra Vendita delle singole unità immobiliari dovrà essere fatta menzione della dichiarazione liberatoria, rilasciata a questa Socie [redacted] 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 (Allegato 32), la quale dovrebbe riguardare oltre alle finestre del Lotto n° 12 , anche quelle che danno luce ai Lotti da 1 e 4 , non esistenti all'epoca.

L'area oggetto dell'intervento risulta soggetta a rischio idraulico per questa ragione nella Relazione allegata al Progetto di Variante B. 6413/2003 non sono state previste destinazioni d'uso residenziale al piano terreno; stando a quanto emerso dalle indagini presso gli uffici comunali è da considerarsi inammissibile l'eventuale cambio di destinazione al piano terreno da direzionale in

residenziale. Per la stessa 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 13 Aprile 2011 risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE -RP 6647 del 15/7/05 atto notaio XXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXX, contro XXXXX 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 XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX del 14/7/05 rep.20361 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX 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 25646 del 1/9/09 , pignoramento notificato il 20/8/09 rep.11624 , a favore XXXXX sede XXXXX , contro XXXXX sede Firenze . Grava Firenze Urbano F.107 part.157 sub.513 , sub.516 , sub.517 , sub.518 , sub.534 , sub.535 , sub.549 , sub.569 , sub.595 , sub.596 , sub.599 , sub.603 .

ISCRIZIONE-RP 2678 del 13/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 29/9/2008 rep.5651/2010, a favore XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sede XXXX (studio legale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXX sede Firenze 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, sub.603.

ISCRIZIONE-RP 3229 del 30/4/2010 , ipoteca giudiziale Tribunale di Firenze del 2/4/2010 rep.1961/2010 , a favore condominio di via Aretina 153c /159 , (c/o Avv. XXXXXXXXXXXXX) ,

contro XXXXX sede Firenze , 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 , sub.603.

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

Il bene oggetto della presente perizia è posto all'interno del complesso immobiliare identificato nel vigente P.R.G. del Comune di Firenze in zona Centro Storico fuori le mura in parte ricadente in Classe 6 e in parte in Classe 4 . L'area di pertinenza ricade in Classe 9 .L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 490/99 (già Legge 1089/39), e non ricade in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/04. 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), richiedente XXXXXXXX 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 [REDACTED] e Toscana Immobiliare Finanziaria, 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 Toscana Immobiliare Finanziaria, 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) del 31/03/1987 richiedente Toscana Immobiliare Finanziaria 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. Il condono non è ad oggi definito;
- E. Richiesta di Condono ai sensi della L. 47/85 prot. 61810 Pos. S/15530 del 28/03/1986, (Allegato 35) richiedente [REDACTED] (F. 107 Part. 157) per: Cambio di destinazione da residenziale/commerciale a commerciale (uffici), realizzazione di tettoia tergale, aumento di volume per realizzazione di solai piano terra primo e secondo (chiusura delle corti interne). Il condono non è ad oggi definito;
- 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);
- G. Abuso 922/03 a nome XXXXXX, irreperibile (Allegato 37);
- 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);
- K. Attestazione di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 (Fabbricato A) (Allegato 39);
- L. Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008 (Allegato 40);
- M. Attestazione di Abitabilità prot. n. 20129 del 04/04/2008 (Fabbricato B e C) (Allegato 39);

La presenza di documenti redatti in epoche non recenti, le dimensioni del complesso, hanno fatto sì che gli elaborati che si sono susseguiti negli anni e che hanno condotto allo stato di rilievo allegato al Progetto B. 1076/99 non siano lineari nella rappresentazione dell'immobile, e riportino alcune incongruenze non tutte ricomprese nei Condoni presentati di cui ai punti D) e E). Non è chiaro di quest'ultimo condono quale sia lo stato di rilievo di riferimento non corrispondendo integralmente né agli elaborati parte del progetto B) né a quelli parte del progetto C). Questi elementi, assieme alla demolizione completa di un immobile e parziale dell'altro senza che fossero definite le richieste di condono, potrebbe comportarne la decadenza o compromettere in tutto o in parte l'efficacia delle richieste D) ed E), che come sopra esposto sono relative anche ad aumenti di

SUL e cambi di destinazione. Le decisioni degli organi dell'amministrazione sulla richiesta di sanatoria sono una delle condizioni di rilascio della Concessione n° 49/2001, poi replicata nella Concessione n. 310/2004. Dai colloqui informali intercorsi con un tecnico dell'ufficio condono sono emerse perplessità in particolare in relazione all'edificio di cui al punto E) completamente demolito. Al fine di poter rispondere al quesito postomi, considerato che il mancato rilascio o il rilascio parziale dei condoni potrebbe comportare ricadute anche gravi sui beni oggi risultanti dall'intervento ho richiesto quindi l'esame urgente dei due condoni con istanza al Direttore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze il 04/03/2011 (Allegato 41), poi sollecitata il 07/04/2011 (Allegato 41). Ad oggi non ho avuto alcuna risposta. In merito al progetto B. 1076/99 si segnalano alcune incongruenze tra lo stato di rilievo allegato al progetto e quanto riportato nelle richieste di Condono oltre ad una parziale dissonanza tra le destinazioni d'uso denunciate nei condoni e la destinazione riportata nel progetto B. 1076/99. Tuttavia, in assenza della definizione dei condoni, di un quadro generale definito non è possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'immobile, sui costi e sulla sanabilità. Per completezza comunque, si evidenziano gli scostamenti tra lo stato ultimo approvato di cui alla Variante art.142/05 J) ed L) riferito all'immobile di cui alla presente e il bene così come rilevato durante il sopralluogo.

L'immobile non corrisponde al progetto depositato a Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008, considerate le tolleranze di cui all'art. 63 del R.E., risulta che:

- Al suo interno è diviso in due porzioni mediante muratura in cartongesso in parte in luogo di quella prevista dal progetto;
- Mancano quasi completamente le tramezzature di divisione interne dei locali ad eccezione delle zone adibite a servizi (Bagni, Disimpegni, Deposito e Ripostiglio), infatti come già specificato sono state installate al loro posto (limitatamente alla Porzione A) pareti di arredo non assimilabili a muratura e non di proprietà della società esecutata;
- La dimensione del vano di accesso alla Porzione B è di dimensioni maggiori;
- Nella zona adibita a servizi nella Porzione B insistono leggere differenze che eccedono le tolleranze, pur mantenendo sostanzialmente la medesima forma;
- Nelle porzioni prive di controsoffitto l'altezza netta interpiano si scosta leggermente rispetto a quanto rilevabile dalle sezioni di progetto;

Si segnala, che nonostante l'Ufficio Visure del Comunale di Firenze abbia comunicato l'esistenza dell'Abuso 922/03 a nome XXXXXX. L'istanza presso i Vigili Urbani (Allegato 37) e le ricerche in Comune non hanno consentito di reperirlo.

Tra la documentazione visionata risulta una comunicazione del 13 Novembre 2008 della Polizia Edilizia (Allegato 42) che alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze chiede se, non essendo mai stata ritirata la Variante al Permesso di Costruire n° 32/2007, la stessa debba intendersi decaduta, con evidenti problematiche edilizie. A tale quesito pur non avendo reperito risposta

formale, il funzionario interpellato sulla questione ritiene che non dovrebbe comportarne il decadimento.

Corrispondenza Catastale

I dati relativi all' unità immobiliare derivano dalla denuncia di variazione docfa di cui al precedente Punto 1, nel quale l'ufficio è stato rappresentato in linea con le Varianti (consistenza di n° 12,5 vani). Tuttavia, come sopra esposto, la consistenza attuale risulta sostanzialmente diversa e riporta, nella planimetria catastale le incongruenze descritte precedentemente, le altezze riportate sono quelle del contro soffitto. Tali variazioni influiscono sulla rendita dell'immobile, e rendono quindi necessaria la 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 simili 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)	normale
• Tipologia Edilizia	ufficio in condominio
• Pianta distributiva	buona
• Condizioni dell'immobile, finiture	da completare
• Servizi con finestra	no

Il condominio in cui è inserito l'Ufficio è un contesto sostanzialmente nuovo con materiali di qualità, di buona rappresentanza adatto ad esigenze di varia natura, anche grazie alla collocazione geografica e la struttura in c.a che consente una inusuale adattabilità. Tuttavia gli affacci sulla ferrovia, lo stato incompleto in cui deve essere considerato, oltre a quanto descritto in narrativa incidono negativamente sulla valutazione. In considerazione di ciò si attribuisce al bene in esame un valore unitario pari ad € 2.800 a Mq di superficie utile.

Quindi risulta: $MQ\ 387,00 \times \text{€}/MQ\ 2.800,00 = \text{€}\ 1.083.600,00 =$ quindi

VALORE DI MERCATO LIBERO € Euro 1.083.600,00

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: € 1.083.600,00 – 5% = € 1.029.420,00

In assenza di documentazione energetica come da quesito (punto 10) = -3.000,00 Euro

Quindi: € 1.029.420,00 – 3.000,00 = 1.026.420,00 per cui con i dovuti arrotondamenti:

Per cui deriva, con i dovuti arrotondamenti :

VALORE BASE D'ASTA € 1.026.000,00 (Unmilioneeventiseimila/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 fabbricati strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E, A/10) ceduti dall'impresa che li ha costruiti o ristrutturati che se alienati entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento (04/04/2008) sono soggetti ad IVA imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastali 1% mentre se la vendita avviene trascorsi quattro anni dall'ultimazione dell'intervento la cessione sarà soggetta ad IVA, imposta di registro in misura fissa, imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% nelle seguenti ipotesi: acquirente privato, acquirente con attività che consente la detrazione dell'IVA per non più del 25% ed in ogni caso, su opzione per l'IVA dell'impresa venditrice nel rogito notarile. Nel caso di vendita decorsi cinque anni dall'ultimazioni dei lavori in tutti gli altri casi diversi dai precedenti la vendita è esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 n. 8/ter e soggetta ad imposta ipotecaria 3%, imposta catastale 1% ed imposta di registro in misura fissa. 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

Il Dirigente della Direzione Ambiente del Comune di Firenze a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente CTU, riferiva in data 11 Marzo 2011 Prot. n. 2631/Ago29 che non risultavano presenti Attestati di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativi all'immobile di cui alla presente.

Si provvede quindi a decurtare il valore base d'asta di Euro 3.000,00 (vedi punto 7), tenuto conto che (come da quesito) tale onere dovrà essere assolto obbligatoriamente dall'acquirente.

11. Riepilogo Lotto n.1

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 è identificato dal n°36.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 37, posto auto n° 35, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	513	2	-	C/6	7	Mq 13,00	-	Euro 91,98

Intestato a:

XX

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 21.000,00 (Ventunomila/00 Euro)

Riepilogo Lotto n.2

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°33.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 34, posto auto n° 32, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	516	2	-	C/6	7	Mq 13,00	-	Euro 91,98

Intestato a:

XX

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 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento/00 Euro)

Riepilogo Lotto n.3

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°32.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 33, posto auto n° 31, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	517	2	-	C/6	7	Mq 13,00	-	Euro 91,98

Intestato a:

XX

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 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento/00 Euro)

11. Riepilogo Lotto n.4

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°31.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 32, posto auto n° 30, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	518	2	-	C/6	7	Mq 13,00	-	Euro 91,98

Intestato a:

XX

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)

11. Riepilogo Lotto n.5

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°13.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 14, posto auto n° 12, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	534	2	-	C/6	7	Mq 11,00	-	Euro 91,98

Intestato a:

XX

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 € 18.000,00 (Diciottomila/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo Lotto n.6

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°12.

Confini:

Corsia di manovra, posto auto n° 13, posto auto n° 11, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	535	2	-	C/6	7	Mq 11,00	-	Euro 91,98

Intestato a:

XX

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 € 19.000,00 (Diciannovemila/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo Lotto n.7

Descrizione

La cantina oggetto della presente perizia è porzione di un più vasto complesso condominiale sito in Firenze in via Aretina n.c. 153C/159, precisamente quella con accesso dalla porta in metallo lungo l'area di transito al piano autorimessa per chi, entrando dal cancello delimitato dai civici 155 e 159,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Gabriele Gelli - Via Maso di Banco 15, 50143 Firenze

124

scende attraverso la rampa di sinistra al piano seminterrato e prosegue il percorso a senso unico fino ad incontrare sul lato destro, la cantina identificata dalla sigla C 3. La cantina ha superficie calpestabile complessiva di circa 7,83 mq.

Confini:

Corsia di manovra, Cantina C4, posto auto n° 38, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
107	157	549	2	-	C/2	7	Mq 8,00	-	Euro 81,39

Intestato a:

XX

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 7.000,00 (Settemila/00 Euro)

Riepilogo Lotto n.8

Perizia sospesa (Allegato n°16).

Riepllogo Lotto n.9

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 l'ufficio al piano terra avente accesso dalla prima porta di sinistra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale e raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 159/1. Composto da quattro vani oltre un bagno, ingresso, ripostiglio e porzione di corte interna. L'ufficio ha superficie calpestabile complessiva di circa 74,19 mq.

Confini:

Vano scale condominiale, stessa proprietà, affacci su area condominiale, salvo se altri.

Dati Catastali:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	------------	-----	------	------	-----------	--------	-------------	---------

107	157	595	2	-	A/10	6	Vani 4,0	Euro 2.086,49
-----	-----	-----	---	---	------	---	----------	---------------

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

Intestato a:

XX



Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 217.000,00 (Duecentodiciassettemila/00 Euro)

Riepilogo Lotto n.10

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 l'ufficio al piano terra avente accesso dalla prima porta di destra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancelli pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale e raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 159/1. Composto da quattro vani oltre un bagno con una superficie complessiva di circa 92 mq.

Confini:

Vano scale condominiale, stessa proprietà, affacci su area condominiale, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
107	157	596	2	-	A/10	6	Vani 4,5	Euro 2.347,30

Intestato a:

XX

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 271.500,00 (Diecentosettantunomilaeccinquecento/00 Euro)



11. Riepilogo Lotto n.11

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 l'appartamento su due livelli avente accesso dalla prima porta di sinistra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale, raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 159/1 e sale al piano primo. Composto da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cottura, due camere, due bagni e accessori con una superficie complessiva di circa 82 mq.

Confini:

Vano scale condominiale, affacci su area condominiale, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
107	157	599	2	-	A/2	4	Vani 5,00	Euro 825,15

Intestato a:

XX

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 € 284.000,00 (Duecentottantaquattro/00 Euro)

11. Riepilogo Lotto n.12

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 l'ufficio al piano terra avente accesso dalla prima e dalla seconda porta di sinistra per chi dalla via Aretina, oltrepassando i cancellini pedonali delimitati dai civici 155 e 159, prosegue su la viabilità pedonale e raggiunge il vano scale condominiale identificato dal civico 155/1. Composto da tre ampi Locali oltre tre bagni e accessori, attualmente diviso in due grandi unità, ognuna con accesso indipendente dal vano scale condominiale (Appendice 1) con una superficie complessiva di circa 390 mq.

Confini:

Vano scale condominiale, affacci su area condominiale, salvo se altri.

Dati Catastali:

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
107	157	603	2	-	A/10	6	Vani 12,5	Euro 6.520,27

Intestato a:

XX

Quota pignorata:

Perizia relativa al diritto di proprietà per la quota di (1/1).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile risulta occupato in parte dalla società esecutata e in parte da altro soggetto senza titolo.

Valore base d'asta:

VALORE BASE D'ASTA € 1.026.000,00 (Unmilioneeventiseimila/00 Euro)

Avendo espletato il mandato conferitomi, nel ringraziare la S.V. della fiducia accordatami, deposito in Cancelleria la presente relazione e la informo che ho provveduto ad inviare copia a mezzo posta ordinaria sia al creditore procedente che al debitore, resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

Firenze, li 17 Maggio 2011

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
Arch. Gabriele Gelli

11. Appendici, Allegati e Avvisi

APPENDICI:

- Inquadramento generale: planimetrie generali e documentazione fotografica
- App.1 Planimetrie Lotto 1 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.2 Documentazione fotografica Lotto 1;
- App.3 Planimetrie Lotto 2 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.4 Documentazione fotografica Lotto 2;
- App.5 Planimetrie Lotto 3 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.6 Documentazione fotografica Lotto 3;

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Gabriele Gelli – Via Maso di Banco 15, 50143 Firenze

128

- App.7 Planimetrie Lotto 4 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.8 Documentazione fotografica Lotto 4;
- App.9 Planimetrie Lotto 5 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.10 Documentazione fotografica Lotto 5;
- App.11 Planimetrie Lotto 6 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.12 Documentazione fotografica Lotto 6;
- App.13 Planimetrie Lotto 7 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.14 Documentazione fotografica Lotto 7;
- App.15 Planimetria Lotto 9 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.16 Documentazione fotografica Lotto 9;
- App.17 Planimetria Lotto 10 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.18 Documentazione fotografica Lotto 10;
- App.19 Planimetrie Lotto 11 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.20 Documentazione fotografica Lotto 11;
- App.21 Planimetria Lotto 12 (con schema dei punti di ripresa fotografica);
- App.22 Documentazione fotografica Lotto 12;

ALLEGATI:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale;
- Allegato 2: Estratto Visura storica Lotto 1;
- Allegato 3: Planimetria catastale Lotto 1;
- Allegato 4: Estratto Visura storica Lotto 2;
- Allegato 5: Planimetria catastale Lotto 2;
- Allegato 6: Estratto Visura storica Lotto 3;
- Allegato 7 Planimetria catastale Lotto 3;
- Allegato 8: Estratto Visura storica Lotto 4;
- Allegato 9: Planimetria catastale Lotto 4;
- Allegato 10: Estratto Visura storica Lotto 5;
- Allegato 11: Planimetria catastale Lotto 5;
- Allegato 12: Estratto Visura storica Lotto 6;
- Allegato 13: Planimetria catastale Lotto 6;
- Allegato 14: Estratto Visura storica Lotto 7;

- Allegato 15: Planimetria catastale Lotto 7;
- Allegato 16: Comunicazione al G.E. dello 09.03.2011;
- Allegato 17: Estratto Visura storica Lotto 9;
- Allegato 18: Planimetria catastale Lotto 9;
- Allegato 19: Estratto Visura storica Lotto 10;
- Allegato 20: Planimetria catastale Lotto 10;
- Allegato 21: Estratto Visura storica Lotto 11;
- Allegato 22: Planimetria catastale Lotto 11;
- Allegato 23: Estratto Visura storica Lotto 12;
- Allegato 24: Planimetria catastale Lotto 12;
- **Allegato 25: Avvisi di inizio operazioni peritali;**
- Allegato 26: Estratto Atto di Provenienza Rep. n. 11095 Fasc. n. 1205;
- Allegato 27: Contratto di locazione finanziaria Beni Strumentali n°276752 del 12/01/2010;
- Allegato 28: Accertamento Agenzia dell'Entrate di Firenze 1 prot. 189983/2010;
- Allegato 29: Accertamento Agenzia delle Entrate di Firenze 1 ulteriore istanza e con prot. 43066 del 21/02/2011;
- Allegato 30: Comunicazione dall'Amministratore di condominio;
- Allegato 31: Atto rogato dal Segretario delle FS lo 05.03.1984;
- Allegato 32: Autorizzazione in deroga all'art. 49 ex DPR 753/80 del 27.01.2005 della Rete Ferroviaria Italiana;
- Allegato 33: Permesso n. 379 del 1947;
- Allegato 34: Richiesta Condono L. 47/85 Prot. 12860 Pos. 53916 del 31.03.1987;
- Allegato 35: Richiesta Condono L. 47/85 Prot. 61810 Pos. S/15530 del 08.03.1986;
- Allegato 36: Concessione 49/2001;
- Allegato 37: Richiesta di accesso agli atti per abuso 922/03;
- Allegato 38: Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 42935/07;
- Allegato 39: Attestazioni di Abitabilità prot. n. 42940 del 01/08/2007 e prot. n. 20129 del 04/04/2008;
- Allegato 40: Deposito Variante art. 142 L.R. 01/05 Prot. 20125/08 del 04/04/2008;
- Allegato 41: Esame urgente condoni;
- Allegato 42: Comunicazione della Polizia Municipale del 13.11.2008.