

TRIBUNALE ORDINARIO FIRENZE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 135/2022

G.E. FRANCESCA ROMANA BISEGNA

Contro:



Promossa da:



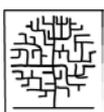
RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

architetto **SARA GIACOMOZZI**, via Jacopo Carrucci 111 – Empoli (FI)

La sottoscritta architetto Sara Giacomozzi con studio in Empoli (FI) via Jacopo Carrucci 111 in data 30 settembre 2022 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. 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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**



5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**Segnalare, in caso di contratto di**

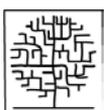
**locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**



9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r.**

**380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

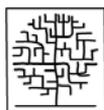
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;



-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

-fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

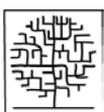
13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne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

### SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

La sottoscritta, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo il giorno 6 febbraio 2023 alle ore 17:00 insieme al custode giudiziario nominato IVG di Firenze. alla presenza dell'esecutato [REDACTED] che ha consentito l'accesso all'immobile per effettuare le misurazioni, il rilievo fotografico e le verifiche generali sullo stato dell'immobile. Ha inoltre eseguito ricerche presso gli Uffici tecnici e l'Archivio Storico del Comune di Firenze, presso l'Archivio Notarile di Firenze, l'Ufficio Provinciale per il Territorio e consultato l'amministratore condominiale per rispondere ai quesiti.

#### 1° QUESITO

(Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non



corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare situata nel Comune di Firenze in via Cigoli n.8 e più precisamente da:

un'unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano seminterrato di un edificio di 5 piani costituita da un monocale con angolo cottura, oltre servizi, accessori e resede esclusivo al quale si accede percorrendo un passaggio pedonale a comune con altre unità immobiliari.

Il bene confina con le proprietà [REDACTED], parti condominiali salvo se altri.

L'unità immobiliare è censita al Catasto del Comune di Firenze al **Foglio n.70 Particella 957 sub 504**, Cat. A/2, classe 1, vani 2,5, superficie catastale 54mq, rendita cat. 271,14. (Allegato 5)

**I dati sopraindicati corrispondono a quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento del 26/04/2022 (N. REP. 3648/2022).** Detto pignoramento veniva trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 27 maggio 2022 (Reg. Gen. 23398, Reg. Part. 16793).

**Vi è corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti esecutati.**

**La planimetria dell'appartamento depositata (Protocollo FI0085908del 28/04/2006) non corrisponde con lo stato attuale in quanto non sono rappresentati il soppalco e il guardaroba che sono stati ricavati nella parte più interna dell'appartamento.**

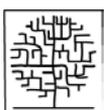
## 2° QUESITO

(Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Il bene è stato pignorato con **Atto di Pignoramento del 26/04/2022 (N. REP. 3648/2022).** Detto pignoramento veniva trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data **27 maggio 2022 (Reg. Gen. 23398, Reg. Part. 16793).** L'atto interessa la piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno dei [REDACTED]. (Allegato 8)

## 3° QUESITO

(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti)



Il bene è pervenuto ai [REDACTED] attraverso Atto di Compravendita del 24/07/2006 redatto dal notaio Giuseppe Marcello Mariani (Rep. 30934, R.P. 23131). (Allegato 7)

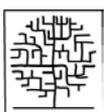
#### **4° QUESITO**

(Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati)

Il bene è costituito da un appartamento con accesso indipendente situato al piano seminterrato di un più ampio edificio di 5 piani.. Esso è situato nel Comune di Firenze in via Cigoli n. 8, nel quartiere 4 'Isolotto Legnaia' a sud ovest del centro storico cittadino. Via Cigoli è una traversa di Viale Talenti che costuisce il collegamento principale della zona con il centro cittadino e con la viabilità extraurbana. Il quartiere è costituito da edilizia risalente agli anni '60 a destinazione prevalentemente residenziale con commercio ai piani terra e lungo i viali principali, dotato di tutti i servizi e ottimamente collegato con il centro storico fiorentino e con le infrastrutture viarie urbane ed extra urbane.

L'edificio dove è collocata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato costruito nel 1967 con una struttura in cemento armato ed è suddiviso tra 2 vani scale che distribuiscono ognuna due appartamenti per piano per un totale di 10 appartamenti. Il piano seminterrato era originariamente destinato a laboratorio artigianale ed è stato frazionato dando origine a 6 appartamenti monocalci attraverso lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2006. Il bene oggetto di pignoramento è il terzo di questi monocalci contando da sinistra guardando la facciata posteriore dell'edificio. (Allegato 6)

Al bene si accede tramite una rampa che si sviluppa da un cancello carrabile e pedonale al n. 8 di via Cigoli e che conduce sul retro dell'edificio dove si trova l' appartamento con accesso indipendente tramite un resede pavimentato ad uso esclusivo. L'appartamento è costituito da un unico grande vano dove nella parte anteriore è presente un angolo cucina e nella parte posteriore è organizzata la zona notte. Nella parte più interna attraverso un piccolo disimpegno si può accedere al bagno e ad un ripostiglio sopra i quali è ricavato un 'palco morto' nel quale è presente una piccola apertura che si apre ai piedi della facciata principale dell'edificio. La parte organizzata a zona notte è soppalcata con una struttura metallica in modo da ricavare nella parte superiore uno spazio destinato a camera da letto collegato al palco morto. Inoltre nello stesso spazio è stato ricavato, lungo una risega del muro, un vano guardaroba. Sia il soppalco che il guardaroba non risultano essere opere autorizzate dal Comune di Firenze e il soppalco non rispetta le dimensioni minime per poter garantire l'abitabilità degli spazi ricavati, sarà quindi necessario procedere alla sua demolizione. L'appartamento è dotato di impianto termico e di climatizzazione autonomo e le fosse biologiche tricamerale sono indipendenti dal condominio sovrastante per le acque chiare, scure e saponose. Data la recente ristrutturazione il bene è in ottimo stato di conservazione.



Dalla tabella dei **millesimali** fornita dall'amministratore condominiale, il bene possiede 14/1000 rispetto all'intero edificio e 65/1000 rispetto ai beni in comune con gli altri appartamenti del piano seminterrato (rampa e percorso pedonale di accesso). (Allegato 9)

Lo strumento urbanistico **vigente è il Regolamento urbanistico** approvato con Delibera di C.C. di Firenze 2015/C/00025 del 02.04.2015 e relativa **Variante di medio termine** deliberazione CC 2021/C/00024 del 31.05.2021 secondo la quale l'edificio ricade in 'Ambito dell'Insediamento recente (zona B)'. per il quale le Norme Tecniche di Attuazione prevedono

*art.13.7.2 Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione [...]*

Il Consiglio Comunale di Firenze, con delibera n. DC/2023/00006 del 13 marzo 2023, **ha adottato il nuovo Piano Strutturale e il Piano Operativo** per i quali vale il regime di **salvaguardia** fino alla definitiva approvazione. Esso conferma sostanzialmente le indicazioni dello strumento vigente per l'edificio oggetto della presente indagine.

*art.13.9.3 Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione a parità di SE volumetria (Vtot) fuori terra.*

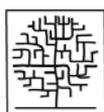
Calcolo della **superficie calpestabile** dell'appartamento:

Locale	Sup mq
Monocale con ang. cottura*	38,00
disimpegno	1,30
ripostiglio	1,98
bagno	4,10
tot	<b>45,38</b>

\* Non è stata calcolata la superficie del soppalco in quanto non autorizzata

## **5° QUESITO**

(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)



Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati che vi risiedono insieme [REDACTED] (Allegato 10) All'Ufficio delle Entrate in data 16/03/2023 non risultano registrati contratti di affitto in essere.

## 6° QUESITO

(Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....).

A carico dell'acquirente resteranno i debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. ovvero **le spese condominiali** degli ultimi due anni quantificate dall'amministratore P.A. Taggetti Gianni in € **802,75** (€ 628,35 per l'esercizio dal 01/10/2021 al 30/09/2022 e 174,40 per l'anno in corso dal 1/10/2022)

Il condominio è dotato di un Regolamento Condominiale con la definizione delle norme relative all'uso dei beni comuni, ai diritti e agli obblighi dei condomini che contiene norme di uso consueto. (Allegato 9)

## 7° QUESITO

(verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto).

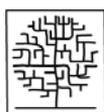
Dalla verifica in data 01/05/2023 (Allegato 8) risultano presenti le seguenti formalità gravanti su bene:

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 23131 Registro Generale 40638. Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 30934/11522 del 24/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. A favore di: [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

2. ISCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 8259 Registro Generale 40639. Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 30935/11523 del 24/07/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. A favore di: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]



3. ANNOTAZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 60326. Pubblico ufficiale CAMBI RICCARDO Repertorio 11917/3718 del 14/06/2006. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8587 del 2004. A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Contro: [REDACTED]

4. ANNOTAZIONE del 31/01/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4727. Pubblico ufficiale CAMBI RICCARDO Repertorio 12175/3841 del 21/07/2006. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. A favore di [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

5. ISCRIZIONE del 03/07/2018 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 27905. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2596/4118 del 03/07/2018. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà del bene.

6. TRASCRIZIONE del 27/05/2022 - Registro Particolare 16973 Registro Generale 23398. Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 3648/2022 del 26/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]. Contro: [REDACTED]

**Le spese di cancellazione** delle ipoteche che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa **4.400€**

**Le spese condominiali** non pagate precedenti ai due anni (precedenti al 1/10/2021) ammontano a € **2.491,33€**

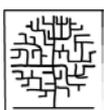
Dall'atto di compravendita risultano gravanti sul bene le seguenti **servitù condominiali**:

- servitù di accesso per la manutenzione e/o ispezione e/o svuotamento di ogni fossa biologica presente nel resede antistante.
- servitù di ispezione di ogni canalizzazione presente nel sottosuolo del resede antistante
- servitù di acceso e ispezione sia delle tubature sia delle valvole di intercettazione dei tubi di riscaldamento del condominio sovrastante che attraversano longitudinalmente tutto il fabbricato e sono stati incassati all'interno del controsoffitto.

## **8° QUESITO**

(Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato).

**Le spese fisse di gestione o manutenzione** ammontano a circa **400€**.



Sono previste **spese straordinarie** per la ricostruzione del muro di recinzione, per un importo riferito alla quota di possesso degli esecutati di **343,57€**, spesa approvata il 20/01/2020.

Le **spese condominiali degli ultimi due anni** quantificate dall'amministratore P.A. Taggetti Gianni ammontano a 802,95 € (€ 628,25 per l'esercizio dal 01/10/2021 al 30/09/2022 e €174,40 per l'anno in corso dal 1/10/2022)

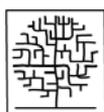
### **9° QUESITO**

(Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380** e gli **eventuali costi della stessa**; altrimenti, verifichi l'eventuale **presentazione di istanze di condono**, indicando il **sogetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere**; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.)

La costruzione dell'edificio e le seguenti trasformazioni sono state autorizzate dal Comune di Firenze attraverso i seguenti atti del Comune di Firenze:

- **Licenza Edilizia n. 1273** (progetto busta 736/67) rilasciata dal Comune di Firenze il 30 agosto 1967 a nome di [REDACTED] (Costruzione dell'intero edificio)
- **Licenza Edilizia n. 850** (progetto busta 187/68) rilasciata dal Comune di Firenze l'11 giugno 1968 a nome di [REDACTED] (Ricalca il progetto precedente con modifica del proprietario)
- **Licenza di abitabilità n. 207** rilasciata in data 29 settembre 1969 dal Comune di Firenze
- **CONDONO 28967/1985** [REDACTED] (Modifiche alle aperture nel locale seminterrato)
- **CONDONO 28968/1985** [REDACTED] (Costruzione di un piccolo annesso nel resede esterno del laboratorio)
- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 6075 del 16 novembre 2004**: Ristrutturazione Edilizia con frazionamento del locale artigianale a piano seminterrato e costruzione di 6 nuove unità residenziali e relativa variante in corso d'opera (**Variante 25902 del 12/05/2006**)
- L'unità immobiliare è dotata di **Attestazione di Abitabilità** (n. 31189 del 4 giugno 2006) a firma dell'arch. Bianchi Giacinto.

Lo stato attuale non risulta conforme allo stato autorizzato per la presenza del guardaroba e del soppalco. (Allegato n.6). Per quanto riguarda il **guardaroba**, tale opera **potrà essere sanata** ai sensi



dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 mentre il **soppalco** non rispetta i requisiti dimensionali previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Firenze (art. 36) e quindi **dovrà essere demolito**.

Per regolarizzare il bene si prevede un costo di **1.000€** per la sanatoria e **1.500€** per la demolizione del soppalco.

### **10° QUESITO**

(Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.)

Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti (da gennaio 2022 ad oggi) riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

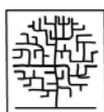
Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi. attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'appartamento la ricerca ha selezionato 6 comparabili oggetto di compravendite recenti, ed è stata quindi effettuata l'omogeneizzazione delle caratteristiche e si è giunti ad **un prezzo medio di 2.733 €/mq.** Tale valore è in linea con i valori dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 2.300 e 2.850 €/mq., riferito alla zona C14 (Pignone-Legnaia-Soffiano-Monticelli) per il secondo semestre del 2022.

Si è quindi proceduto con il calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

#### a) Vani principali e accessori diretti

	<i>Superficie (mq.)</i>	<i>Coeff. Omog.</i>	<i>Sup. comm. (mq.)</i>
Monocale e servizi	51,60	1	51,60
		Tot.a)	<b>51,60</b>



b)Pertinenze esclusive di ornamento

	Superficie (mq.)	Coeff. Omog.	Sup. comm. (mq.)
Resede	19,10	0,1	1,91
		Tot.b)	1,91

<b>Totale a+b</b>	<b>53,51</b>
-------------------	--------------

La superficie commerciale risulta di 53,51 mq. arrotondata a **54 mq.**

Il valore di mercato dell'immobile viene stimato quindi in

$$2.733 \text{ €/mq} \times 54 \text{ mq} = 147.582 \text{ €} \text{ arrotondato a } \mathbf{147.600\text{€}}$$

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

### **11° QUESITO**

indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.  
 $147.600 \text{ €} \times 0.9 = 132.840\text{€}$
- 2) Riduzione per spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni (802,75 €)  
 $132.840\text{€} - 802,75 \text{ €} = 132.037,25\text{€}$
- 3) Riduzione per oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica del bene (2.500€)  
 $132.037,25 \text{ €} - 2.500 \text{ €} = 129.537,05 \text{ €}$

**Il presso base d'asta viene arrotondato a 129.550€**

### **12° QUESITO**

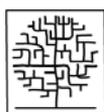
. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

**Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.**



### **13° QUESITO**

(indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.)

Il bene è di proprietà di persone fisiche e quindi **non soggetto ad I.V.A.**

### **14° QUESITO**

(effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato))-

Esiste un solo lotto composto da un monolocale con resede esclusivo situato a piano seminterrato.

**Il valore di mercato** stimato ammonta a € 147.600 (**centoquarantasettemilaseicento/00**) e **il prezzo base d'asta** è valutato in € **129.550€** (**centoventinovemilacinquecentocinquanta/00**)

Il bene risulta **occupato dagli esecutati.**

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine e n. 11 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione dell'Intestata Giustizia per quanto di mia competenza.

Il presente elaborato peritale è inviato agli esecutati a mezzo raccomandata a.r. e depositato in Cancelleria tramite invio telematico, compresa copia epurata.

### **ALLEGATI**

1. Tabella riepilogativa
2. Documentazione fotografica
3. Ricevute dell'invio delle raccomandate di inizio attività peritali
4. Verbale sopralluogo
5. Documentazione catastale
6. Rilievo
7. Atto di provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Regolamento condominiale e tabella millesimali
10. Certificato di residenza
- 11 Ricevute dell' invio delle raccomandate con l'elaborato peritale.

Empoli, 2 maggio 2023

arch. Sara Giacomozzi

