

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 2022/110

Giudice dott.ssa Laura D'Amelio

ELABORATO A
PERIZIA DI STIMA

20 novembre 2023

Studio Tecnico:
arch. Lorenzo Vezzali
n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze
C.F. VZZ LNZ 71H07 D612I
Via Calcinaia 13, 50055, Lastra a Signa (FI)
Tel. 055/8724037-444- Cell. 338/5941815
lorenzo.vezzali@pec.architettifirenze.it



Tribunale di Firenze – esecuzione immobiliare R.G.E 2022/110

Procedente: *****) rappresentato dall'avv. *****

Esecutati: ***** (*****) nata in *****, il ***** e residente in *****

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Laura D'Amelio

CTU incaricato: Arch. Lorenzo Vezzali n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze, albo consulenti tecnici del Tribunale di Firenze - sezioni architetti - n° 8943.

Prossima Udienza: 28/03/2024

Beni oggetto del pignoramento (lotto unico):

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terreno in via Senese 27, a Firenze, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Firenze al foglio di mappa 119, particella 120, sub. 2, graffato alle part. 531 e 532.

- *Comune- D 612 - FIRENZE(FI)*
- *Catasto - FABBRICATI*
- *Sezione urbana - Foglio 119 Particella 120 Sub. 2*
- *Natura A4 classe 2- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE*
- *Consistenza -5,5 vani*
- *Indirizzo – via Senese - P.T n. civico 27*



INDICE GENERALE

1	QUESITI	<i>pag. 4</i>
2	OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 6</i>
3	ATTO DI PIGNORAMENTO	<i>pag 6</i>
4	IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.	
4.1	<i>Ubicazione</i>	<i>pag. 6</i>
4.2	<i>Descrizione</i>	<i>pag. 6</i>
4.3	<i>Confini</i>	<i>pag. 7</i>
4.4	<i>Condizioni d'uso e manutenzione</i>	<i>pag. 7</i>
4.5	<i>Individuazione catastale</i>	<i>pag. 8</i>
4.6	<i>Consistenza</i>	<i>pag. 8</i>
5	PROPRIETÀ	
5.1.	<i>Provenienza</i>	<i>pag. 9</i>
5.2	<i>Possesso</i>	<i>pag. 10</i>
6	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI	
6.1-	<i>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>pag. 10</i>
6.2 -	<i>Domande giudiziali</i>	<i>pag. 10</i>
6.3 -	<i>Debiti per spese condominiali</i>	<i>pag. 10</i>
6.4 -	<i>Atti di asservimento urbanistico</i>	<i>pag. 10</i>
6.5 -	<i>Convenzioni matrimoniali</i>	<i>pag. 10</i>
6.6 -	<i>Altri pesi o limitazioni d'uso</i>	<i>pag. 10</i>
6.7 -	<i>Vincoli che saranno cancellati a spese della procedura</i>	<i>pag. 10</i>
7	ALTRE PENDENZE/COSTI DI GESTIONE	
7.1 -	<i>Altre Pendenze</i>	<i>pag. 10</i>
7.2 -	<i>Costi di gestione</i>	<i>pag. 10</i>
8	SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	
8.1	<i>Inquadramento Urbanistico</i>	<i>pag. 11</i>
8.2	<i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag. 11</i>
8.3	<i>Conformità urbanistica</i>	<i>pag. 12</i>
8.4	<i>Sanabilità degli abusi</i>	<i>pag. 14</i>
8.5	<i>Conformità catastale</i>	<i>pag. 15</i>
9	STIMA DEGLI IMMOBILI	
9.1	<i>Criteri di stima/fonti</i>	<i>pag. 15</i>
9.2	<i>Valori unitari</i>	<i>pag. 15</i>
9.3	<i>Tabella coefficienti di merito</i>	<i>pag. 17</i>
9.4	<i>Valori di stima</i>	<i>pag. 18</i>
10	VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA	
10.1	<i>Valori di vendita giudiziaria</i>	<i>pag. 19</i>
10.2	<i>Appetibilità dei beni</i>	<i>pag. 19</i>
10.3.	<i>Divisibilità dei beni</i>	<i>pag. 19</i>
10.4	<i>Regime impositivo della vendita</i>	<i>pag. 19</i>
11	RIEPILOGO	<i>pag 20</i>
12	ELENCO ALLEGATI	<i>pag 21</i>



1 – QUESITI

Si pone all'esperto il seguente **quesito**: provveda a

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

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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

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

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

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;** in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:** -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi 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);



2 – OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Lorenzo Vezzali, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 5678, ha accettato l'incarico di CTU per il procedimento in oggetto mediante verbale di giuramento firmato digitalmente ed inviato tramite P.d.A. alla Cancelleria del tribunale di Firenze, Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari, in data 04/08/2022.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata nel fascicolo ed effettuato la comunicazione del luogo e della data di inizio delle operazioni peritali alle parti tramite pec in data 11/10/2022.

Per esigenze dell'esecutata l'accesso in via Senese 27 è avvenuto in data 11/11/2022 in presenza del custode nominato di Is.Ve.G.; nell'occasione lo scrivente ha eseguito un rilievo fotografico e un rilievo metrico di massima dell'immobile.

3 – ATTO DI PIGNORAMENTO

Per debiti maturati nei confronti del condominio di via Senese 27, rappresentato dall'amministratore pro-tempore rag. *****, sono stati emessi i decreti ingiuntivi n° 864/2020 del 19/02/2020 e n° 706/2022 del 22/02/2022 entrambi da parte del Giudice di Pace di Firenze ed entrambi immediatamente esecutivi, che hanno portato all'atto di pignoramento datato 11/04/2022, n° di rep. 3216/2022 trascritto al registro generale n° 17741, e registro particolare n° 12829. Successivamente, in data 22/09/2022, è stato emesso il decreto ingiuntivo con contestuale atto di precetto del Giudice di Pace di Firenze del 22/09/2022.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà dell'immobile posto al piano terreno dell'immobile condominiale di via Senese n° 27 catastalmente individuato a pag. 2.

4 – IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

4.1 - Ubicazione. L'immobile si trova al civico 27 di via Senese, a poca distanza dal piazzale di porta Romana, ovvero nella zona posta a sud della città di Firenze, lungo la direttrice che porta fuori città verso la località Galluzzo e, come dice il nome, in direzione Siena.

4.2 – Descrizione. L'unità immobiliare di cui si tratta si sviluppa al piano terreno di un immobile condominiale. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso l'atrio condominiale; dal portoncino di ingresso si entra in un corridoio sui cui si affacciano, in ordine di percorrenza, un piccolo ripostiglio, una cameretta, il bagno e il soggiorno. Dopo il soggiorno si trova la cucina da cui parte un secondo corridoio che collega con



una seconda camera, stavolta matrimoniale, che conclude lo sviluppo della unità immobiliare. Tutte le stanze hanno affaccio sulla corte interna posta fra via Senese e via Dante da Castiglione, con la sola eccezione della camera posta in fondo, che affaccia invece su un'altra corte interna afferente ad altro condominio e situata dal lato opposto rispetto alla prima corte. In essa, che ha un accesso carrabile dalla strada, si trova un piccolo fabbricato adibito a garage, a confine con via Dante da Castiglione. Dalla planimetria catastale si evince che della proprietà fa parte una piccola porzione del resede, in pratica corrispondente al marciapiedi che corre lungo la facciata interna. Nella parte terminale di questa striscia di terreno, davanti alla cucina, è presente una piccola tettoia poggiata su un muro intonacato.

4.3 - Confini – l'immobile confina con via Senese, resede comune, salvo se altri.

4.4 - Condizioni d'uso e manutenzione Le condizioni generali dell'immobile si possono definire modeste, il livello della manutenzione mediocre. Le finiture interne sembrano risalire agli anni settanta e ottanta e probabilmente sono frutto di diversi interventi localizzati succedutisi nel tempo. Ad esempio nell'ingresso c'è un pavimento in parquet le cui caratteristiche sembrano risalire agli anni settanta/ottanta, nella cameretta c'è un pavimento in laminato economico probabilmente recente e montato sulla pavimentazione preesistente, mentre negli altri ambienti ci sono pavimenti in gres. Abbiamo rilevato che in alcuni punti, ad esempio in soggiorno, manca il battiscopa. Gli infissi interni sono in legno ma di modesta qualità; gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con vetro singolo e sono in condizioni di scadente manutenzione, così come le persiane. Il portoncino di ingresso in legno, probabilmente originale, è in buone condizioni all'esterno, più scadenti all'interno; non è blindato ma ha una serratura di sicurezza aggiuntiva. Le portefinestre del soggiorno e della cucina e la finestra della cameretta sono dotate di inferriate di sicurezza scorrevoli, mentre la finestrella del bagno e quella della camera sono dotate di inferriate fisse.

Le pareti della camera matrimoniale sono stati rivestite con una contro-parete in cartongesso, probabilmente per nascondere gli effetti dell'umidità di risalita sulle pareti. Anche gli impianti elettrico ed idraulico sono datati e necessiterebbero di lavori di ammodernamento e messa norma. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con caldaia e radiatori.



L'appartamento risulta leggermente interrato rispetto al resede su cui affaccia, infatti le portefinestre del soggiorno e della cucina si collegano con l'esterno attraverso una breve scaletta composta da tre alzate per circa 50 cm complessivi. Le finiture più gradevoli si trovano nel soggiorno e in cucina; in quest'ultima è lasciata a vista la volta in mattoni che copre il vano ed è in mattoni a vista anche l'apertura ad arco che collega cucina e soggiorno.

La piccola porzione del resede di proprietà esclusiva non è recintata e confina, come detto, con la parte del resede dove si trova l'area manovra a servizio dei garage. Dunque lo spazio esterno non solo non risulta particolarmente fruibile né funzionale, ma configura anche un affaccio tutt'altro che gradevole per l'appartamento (ricordiamo che tutti i vani affacciano su questa corte con l'eccezione della camera matrimoniale che invece affaccia su un'altra corte interna, sul lato opposto).

4.5 - Individuazione catastale L'unità immobiliare residenziale è censita al catasto fabbricati del comune di Firenze al foglio 119 particella 120, sub. 2 (graffata alle part. 531 e 532), rendita catastale € 355,06, zona censuaria 3, categoria A4, classe 2, consistenza 5,5 vani; dati di superficie mq 103. L'immobile risulta correttamente intestato alla signora *****.

4.6 – Consistenza

Superfici utili vani principali

Piano terreno	
Ingresso	Mq 4,60
Ripostiglio	Mq 2,60
Cameretta	Mq 8,40
Bagno	Mq 4,30
Soggiorno	Mq 13,80
Cucina	Mq 11,60
Camera	Mq 17,60
Disimpegno	Mq 4,60

Per quanto riguarda la superficie commerciale i coefficienti di omogeneizzazione impiegati sono quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate (D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138 all. C) di seguito elencati;



SUP. ESCLUSIVA DI ORNAMENTO E ACCESSORIA – coefficienti di omogeneizzazione		
Sup. scoperta 1 (giardini, corti, etc)	10% fino a sup. = sup. u.i.	2 % per l'eccedenza
Sup. scoperta 2 (parchi di ville etc)	10% fino a 5v. sup. u.i.	2 % per l'eccedenza
Pertinenze di ornamento (balconi, terrazze, cortili etc)		
Se comunicanti con la u.i.	30% fino a 25 mq	10% per l'eccedenza
Se non comunicanti con la u.i.	15% fino a 25 mq	5% per l'eccedenza
Pertinenze accessorie di servizio (cantine, soffitte, depositi etc)		
Se comunicanti con la u.i.	50%	
Se non comunicanti con la u.i.	25%	

Nel nostro caso la piccola porzione di resede riteniamo che svolga una funzione di cortile e pertanto viene computata al 30%. Quindi:

Destinazione	Coefficienti di omogeneizzazione
Vani abitabili	1,00
Resede	0.30

Consistenza	Sup. lorda	Coeff. Omog.	Superficie
Vani principali e accessori diretti	Circa 100 mq	1,00	Circa 100 mq
Resede	Circa 16 mq	0,30	Circa 5 mq
Sup. comm. virtuale totale			105 mq

5 – PROPRIETÀ

5.1- Provenienza L'immobile è pervenuto, dalle precedenti proprietarie *****all'attuale proprietaria attraverso l'atto ai rogiti notaio Eduardo Colonna Romano di Prato in data 09/06/2000 Rep. 10.682 Racc. 1.071, registrato a Prato il 14/06/2000 al n° 10.578 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 13/06/2000 al n°12.249, unitamente al sig. ***** con cui era coniugata. Successivamente, con atto del 17/04/2012 rogato notaio Marcello Focosi di Firenze, Rep. 7918, Racc. 2869 (atto contenuto nella sezione allegati) il suddetto ***** cedeva la propria quota di proprietà - corrispondente ad ½ - alla signora ***** che diventava in tal modo piena proprietaria dell'immobile.

5.2 - Possesso – all'atto di sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla esecutata, signora ***** , il che è confermato dal certificato di residenza allegato. Inoltre



non risultano contratti di locazione in essere come attestato dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate pervenuta via pec in data 19/10/2023 e anche essa allegata.

6 – FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

6.1- Formalità che resteranno a carico dell'acquirente. No

6.2 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. Pignoramento del 26/04/2022 – Registro Particolare 12829 Registro Generale 17741

6.3 - Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. I debiti contratti con il condominio sono oggetto della procedura e verranno saldati alla vendita dell'immobile.

6.4 - Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. No

6.5 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. No

6.6 - Altri pesi o limitazioni d'uso. No -

6.7– Vincoli ed altri oneri giuridici che saranno cancellati a spese della procedura:

1 ISCRIZIONE DEL 22/09/2014 – Registro Particolare 4387 Registro Generale 27972 Ipoteca legale in favore di Equitalia Centro S.p.a. sede di Firenze (C.F. 03078981200) n° di Repertorio 922/4114 del 16/09/2014.

2 TRASCRIZIONE del 26/04/2022 – Registro Particolare 12829 Registro Generale 17741. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Rep. 3216/2022 del 11/04/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Segnaliamo anche l'iscrizione 13/06/2000 – Registro Particolare 4658 Registro Generale 20468 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo che non risulta rinnovata allo scadere del ventennio.

Ispezione effettuata in data 14/11/2023



7 – ALTRE PENDENZE/COSTI DI GESTIONE

7.1 – Altre pendenze - La presente procedura è stata attivata proprio dal condominio a causa dei mancati pagamenti delle spese condominiali, tale insoluto verrà quindi estinto con la vendita dell'immobile non rimanendo a carico degli acquirenti. Si segnala quale ulteriore pendenza l'ipoteca legale derivante dalla iscrizione del 22/09/2014 Reg. Part. 4387 Reg. Generale 27972 Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.P.A. Rep. 922/4114 del 16/09/2014, Capitale € 22.919,20.

7.2 – Costi di gestione - Il rag. *****, amministratore del condominio, mi ha fornito i bilanci del 2023 da cui ho ricavato una spesa di gestione annuale di circa € 1.050,00. Ho richiesto se vi fossero lavori di manutenzione straordinaria già previsti e/o deliberati e mi è stato risposto negativamente.

8 – SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

8.1 – Inquadramento Urbanistico.

Durante la stesura della presente perizia si registra la vigenza contemporanea di più strumenti urbanistici comunali ovvero il Piano Strutturale e il Piano Operativo del 2010 e il Piano Strutturale e quello Operativo adottati nel 2023; pertanto riportiamo qui sotto entrambi gli inquadramenti, per quanto simili.

P.S. 2010 – *Ambiti dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A9) – Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, spazio edificato.*

P.S. 2023 – *Tessuti storici prevalentemente seriali – edificato di impianto “fuori le mura”. Ambito della città consolidata, espansioni otto-primonovecentesche (zona A – sottozona A3).*

Vincoli – Vincolo Archeologico - Vincolo paesaggistico stabilito con D.M. 262/1951 del 05/11/1951.

8.2 - Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio si colloca presumibilmente nei primi decenni del '900. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico di Firenze è stata reperita la **Licenza Edilizia 1794 del 09/07/1952** che riguardava la creazione di uno sporto in facciata, al posto di una finestra. In tale pratica viene rappresentato l'intero piano terra, includendo, oltre all'attuale appartamento, dei magazzini posti a sinistra per chi guarda l'edificio dalla strada e un locale posto a destra dove un'annotazione posta a mano riporta la destinazione “ falegnameria”.



All'archivio storico risulta anche una pratica **prog. 31/1955** che doveva interessare le fosse biologiche dell'immobile e che risulta non reperibile come riporta l'allegata dichiarazione dell'archivio, classific. 07.05.03 Fasc. 2023/2.2 del 23/01/2023.

Abbiamo poi fatto svolgere altre ricerche presso l'archivio urbanistico che hanno portato alla **Aut. Ed. n° 1281/1983 del 24/03/1983** che prevedeva interventi di manutenzione straordinaria con l'eliminazione parziale del muro che delimitava la cucina e la riduzione della parete del bagno per inserimento della doccia. Infine è stata reperita la pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 che ha portato alla **Concessione Edilizia in Sanatoria 19088/S del 02/11/2005**, nella quale si trova lo spostamento della porta della cameretta e fa la sua ricomparsa il muro che chiude lateralmente la cucina. Non sono state reperite pratiche relative alla abitabilità.

8.3 – - Conformità urbanistica.

L'analisi della conformità urbanistica ci obbliga ad alcune riflessioni legate a discontinuità ed apparenti ambiguità che si riscontrano nell'iter edilizio sopra ricostruito. Anzitutto, come accennato, nella pratica del 1952 il piano terreno veniva rappresentato quasi come se si trattasse di un'unica unità immobiliare, seppure con la distinzione fra zona abitativa (dove è presente la cucina) e zone non abitative (*magazzino* e – aggiunto sulla tavola a mano successivamente – *falegnameria*). Da tale rappresentazione poteva nascere il dubbio che in origine la consistenza fosse, appunto, dell'intero piano terreno. Per questo motivo ho ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia del Territorio di Firenze la planimetria catastale di impianto, ovvero la prima depositata. Quella che è stata reperita è abbastanza tarda, risale infatti al 1959, ma mi è stato assicurato che si tratta della prima ad essere stata registrata: essa, in effetti, mostra l'appartamento già nella sua attuale consistenza.

Nella stessa planimetria catastale possiamo anche notare che la stanza in fondo, che nella Licenza del 1952 sembrava destinata a diventare parte del magazzino, nel catasto del 1959 torna ad essere camera (come è attualmente). Anche nelle pratiche successive ovvero quella del 1983 e in particolare il condono, del 1986 rilasciato nel 2003, viene sempre confermata la consistenza e ribadita la destinazione della camera; pertanto, riteniamo che, in particolare in base alla rappresentazione allegata al condono, la corretta consistenza dell'appartamento sia attestabile.

Nel catasto di impianto notiamo anche che la porzione di resede di proprietà esclusiva non era contemplata, ma essa compare nel 1983 e nelle rappresentazioni successive, e si trova comunque anche nella planimetria catastale del 1989, allegata al condono, e nel



contratto di acquisto del 2012 (nonché nel contratto Colonna del 2000, che ho consultato, in cui viene menzionato il “*piccolo resede esclusivo*”).

Va aggiunta inoltre una breve nota relativa al posizionamento e al dimensionamento di alcune aperture esterne: in particolare la finestra della camera matrimoniale si sposta considerevolmente a seconda delle rappresentazioni, risultando particolarmente difforme nelle planimetrie più recenti del 1983 e del 1986, nelle quali anche la porta della cucina risulta sensibilmente decentrata, in pratica spostata nell’angolo a destra mentre in realtà è al centro. Tuttavia, nella planimetria del 1952, la prima disponibile, le posizioni di tali aperture sembrano più simili alle attuali; in particolare la portafinestra della cucina è centrata e non poteva essere altrimenti visto che alla sua destra era segnata la presenza di un pozzo. Nella ultima rappresentazione catastale, infine, la porta è di nuovo al centro. Sembra quindi che si possa parlare di imprecisioni grafiche che si sono ripetute probabilmente a partire dal grafico errato del 1983.

Anche le misure delle aperture indicate nella planimetria allegata al condono presentano alcune discrepanze con quelle rilevate e anche questo si potrebbe forse spiegare con la scarsa accuratezza della rappresentazione, tuttavia -dalle misure indicate- sembra che il vano soggiorno si affacciasse sul resede attraverso una finestra e non una porta-finestra, come avviene attualmente. In questo ultimo caso, vista l’indicazione esplicita della misura e la macroscopica difformità fra finestra e portafinestra, sembra difficile parlare di errore, anche se la proprietaria mi ha riferito di non aver modificato l’apertura e anche se l’infisso non parrebbe essere di diversa fattura né più recente rispetto agli altri. Ci sono anche altre difformità che vanno segnalate: il ripostiglio sembra essere stato ampliato in direzione della porta di accesso, inoltre il muro che chiudeva la cucina (eliminato con la pratica 1983 e poi ricomparso col condono del 1986) oggi è assente. Però manca anche il muro che divideva il soggiorno dal corridoio (il vano attualmente soggiorno infatti nella pratica del 1982 era qualificato come *camera*). La demolizione di questa porzione di parete in pratica ha comportato l’eliminazione di un tratto di corridoio che è stato inglobato nel vano che appunto, presumiamo, da quel momento è diventato soggiorno. Inoltre, venendo meno il corridoio, si è preferito creare un collegamento più centrale fra cucina e soggiorno, chiudendo il passaggio laterale del corridoio stesso. Vi è infine da menzionare la tettoia realizzata nel resede in adiacenza alla cucina, che non compare in alcun grafico.

Dunque, ricapitolando, pur ravvisando errori ed imprecisioni nelle rappresentazioni grafiche, la portafinestra (prima finestra), la demolizione della parete della ex camera



diventata soggiorno, e la creazione di un nuovo collegamento fra cucina soggiorno, e la realizzazione piccola tettoia tettoia, sono opere che ad avviso dello scrivente non possono essere considerate conformi.

Per maggiore chiarezza alleghiamo le planimetrie menzionate.

8.4 - Sanabilità degli abusi

Le difformità riscontrate devono essere valutate singolarmente. Se la modifica del ripostiglio appare quasi del tutto trascurabile e varie delle discrepanze riscontrate, come abbiamo detto, possono essere ricondotte ad una inaccurata rappresentazione, la trasformazione della finestra in porta-finestra che si deve desumere di grafici ha, a nostro avviso, il carattere di difformità. Essa dovrebbe fare i conti con il vincolo paesaggistico che tutela la zona, anche se va considerato che si tratta di una affaccio laterale, non sulla via pubblica, per cui riteniamo altamente probabile la possibilità di sanarla. Diversa valutazione, invece, per la tettoia esterna, il cui carattere precario e di scadente qualità costruttiva ne rende, a nostro avviso, necessaria la demolizione.

Il muro interno che è stato demolito pone un interrogativo sulla sua natura se strutturale o meno. Nella tavola 2 della Aut. ed. 1281/1983 del muro della cucina, poi eliminato, viene indicato lo spessore (cm 15) e siamo quindi portati a pensare, anche in base alla rappresentazione grafica, che tutta la parete fosse in mattoni pieni, pertanto avente funzione strutturale, quantomeno di irrigidimento. Tale aspetto potrà essere valutato più approfonditamente in fase di sanatoria, nella presente trattazione ipotizziamo un intervento di ripristino della situazione precedente non avendo facoltà di fare degli accertamenti con saggi e analisi estese all'intero contesto che possano prospettare, in maniera fondata, soluzioni diverse.

Infine l'apertura del muro, riteniamo anch'esso portante, fra cucina e soggiorno, potrebbe non avere rilevanza strutturale dal momento che un'apertura in quella parete era attestata nella planimetria del 1952, e si potrebbe quindi trattare non di una apertura *ex novo* ma di una riapertura, dunque assai più facilmente sanabile.

Il quadro generale si articola quindi fra opere da demolire o ripristinare (tettoia, muro del corridoio – salvo, come precisato verificarne in qualche modo la possibilità di sanarle previe con verifiche strutturali e saggi), e opere che si potranno invece ragionevolmente sottoporre ad una procedura di sanatoria (porta-finestra, porta della cucina); l'occasione della sanatoria sarà da cogliere opportunamente per accertare e depositare un chiaro stato legittimo dell'intera unità immobiliare per aggiornare anche le altre discrepanze segnalate.



Nel complesso non si ravvisano prospettive di eccessive criticità tecniche in tali operazioni, tuttavia riteniamo opportuno sottolineare come la possibile ricostruzione del muro che separava il soggiorno dal corridoio risulterebbe abbastanza penalizzante per la qualità abitativa della unità immobiliare che sicuramente ha beneficiato della maggiore apertura derivante dalla demolizione e di una distribuzione interna più felice.

8.5 - Conformità Catastale

La planimetria catastale risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

- STIMA DEGLI IMMOBILI

9.1 - Criteri di stima adottati – fonti di riferimento

Si è scelto, vista la natura dei beni, il metodo di stima sintetico-comparativa basata sulla individuazione delle caratteristiche commerciali dell'immobile e sul confronto dei valori di vendita riscontrati sul mercato. Al valore di riferimento individuato verranno applicati dei coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dell'immobile, oltre che alle criticità rilevate. I valori unitari di riferimento sono stati ricavati interpolando quelli reperibili presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.- che fornisce dati medi legati ai volumi compravenduti) con i dati desumibili da immobili presenti sul mercato e compravenduti nel periodo di redazione della presente perizia secondo gli annunci presenti sui maggiori portali di vendita immobiliare sul web, (*immobiliare.it, idealista.it, casa.it etc*) oltre che con quelli ricavabili da altre perizie su immobili oggetto di vendita giudiziaria.

9.2 - Valori unitari

I dati O.M.I. (dati I semestre 2023 per la zona C11- a confine con la zona C10) nel caso specifico sono di utilità relativa; è probabile infatti che la presenza in zona di immobili di rilievo e prestigio porti le quotazioni medie dei volumi compravenduti su valori sicuramente tendenti verso l'alto e non comparabili con le caratteristiche della unità immobiliare oggetto di stima, stante anche l'assenza nella zona C11 della categoria di immobili di tipo popolare (A/4), come il nostro. Le quotazioni che partono, infatti, da €/mq 3.100,00 si riferiscono infatti ad abitazioni di tipo civile (A3). Si deve notare che nella contigua zona O.M.I. (San Frediano/Porta Romana), seppure più centrale, sono invece contemplate le abitazioni di tipo popolare con quotazioni che partono da €/mq 2.650,00.



Dunque i dati reperibili nella banca dati dell'O.M.I. vanno, come del resto di consueto, presi con cautela e come mero riferimento di massima.

Perizie di stima recenti per immobili oggetto di vendita giudiziaria posti nelle vicinanze non ne abbiamo reperite, tuttavia ci sono perizie relative ad immobili con qualche analogia con quello in oggetto (via Spinello Aretino 2.500,00 €/mq), via Laura (2.250,00 €/mq) che riportano valutazioni simili a quelle di seguito esposte.

La consultazione, invece, degli immobili posti in vendita nel periodo di redazione della presente perizia ha consentito di individuare alcuni riferimenti utili. Riteniamo che nella comparazione sia anche utile considerare che l'immobile in oggetto, pur con una superficie lorda rilevante, è di fatto un quadrilocale, con una zona giorno di dimensioni contenute, un piccolo servizio igienico di dimensioni minime e due camere di cui una fin troppo ampia e l'altra con superficie inferiori ai minimi convenzionali; insomma anche il dato di superficie in un caso come questo deve essere interpretato in base alla effettiva conformazione e fruibilità degli ambienti.

Dalle ricerche effettuate, escludendo gli immobili di maggior pregio (che nella zona di Porta Romana non mancano) abbiamo individuato alcuni immobili in vendita ad esempio in via Dante da Castiglione (3.100,00 €/mq) e nelle zone più periferiche verso il Galluzzo -le due Strade (3.200/3.400 €/mq) fino a trovare valutazioni più modeste nelle zone più periferiche rispetto alla nostra (via del Podestà e zone limitrofe € 2.700/2.800 €/mq). Anche la consultazione delle valutazioni di immobili di tipo popolare in altre zone della città è risultata utile per capire cosa offra il mercato in questo momento, per cui immobili con carattere popolare nelle zone centrali toccano i 4.000,00 €/mq ma in zone più periferiche tornano tendenzialmente anche sotto ai 3.000,00 €/mq. Va inoltre tenuto in considerazione che i prezzi di vendita reperibili in agenzia non comprendono il margine di trattativa che spesso porta ad un prezzo finale più basso. Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate, e con la dovuta considerazione della *appetibilità commerciale* dell'immobile che a nostro avviso non è elevata per le sue caratteristiche intrinseche, riteniamo che il prezzo al mq per un immobile di questa categoria ricada nella forbice 2.700,00/3.000,00 €/mq ovvero di 2.850,00 € /mq. Al valore così individuato dobbiamo applicare dei coefficienti, di riduzione o maggiorazione, legati alle caratteristiche dell'unità ritenute influenti sul piano commerciale, come illustrato dalla seguente *tabella dei coefficienti di merito*.



9.3 – Tabella dei coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	Contratto	Coefficiente di merito	
Abitazione libera		0%	X
Abitazione locata a canone libero	Con durata quadriennale	-20%	
Abitazione locata per brevi periodi		-5%	

PIANO	Con ascensore		Senza ascensore	
Seminterrato	-25%		-25%	
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	X	-10% (-20% senza giardino)	
Piano 1°	-10%		-10%	
Piano 2°	-3%		-15%	
Piano 3°	0%		-20%	
Piano superiori	+5%		-30%	
Ultimo piano	+10%		-30%	
Attico	+ 20%		-20%	

STATO DI CONSERVAZIONE	Coefficiente di merito	
Da ristrutturare	-10%	X
Buono stato	0%	
Ristrutturato	+5%	
Finemente ristrutturato	+10%	
Nuova costruzione	+10%	

LUMINOSITA'	Note	Coefficiente di merito	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+ 10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%	X
Poco luminoso	Soleggiatura diretta per poco tempo del giorno o assente	-5%	

ESPOSIZIONE E VISTA	Coefficiente di merito	
Panoramica	+ 10%	
Esterna	+5%	
Mista	0%	
Interna	-5%	
Completamente interna	-10%	X

EDIFICIO	Ottimo stato		Normale		Scadente	
1 – 20 anni	0%		0%		-5%	
20 - 40 anni	+5%		0%		-10%	
> 40 anni	+10%		0%	X	-15%	

RISCALDAMENTO	Coefficiente di merito	
Autonomo	+ 5%	X
Centralizzato	0%	
Centralizzato con contabilizzatore	+2%	
Assente	-5%	



9.4 -Valore di stima

Il valore dell'appartamento, dunque, con riferimento alla consistenza commerciale (paragrafo 3.6) e all'individuazione del valore medio di mercato riferibile ad immobili simili (paragrafo 9.3) risulterebbe di:

$$\text{mq } 105 \times 2.850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 299.250,00$$

In base alla tabella riportata al paragrafo precedente, che riguarda invece più nel dettaglio le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, ricaviamo un coefficiente generale di abbattimento del 30% (abbiamo considerato il coefficiente di piano a 15% considerato che vi è un leggero interramento ma che le porte finestre di cucina e soggiorno danno accesso ad uno spazio esterno per quanto limitato).

Pertanto il prezzo sopra individuato si riduce a

$$\text{€ } 299.250,00 \times 30\% = \text{€ } 89.775,00$$

$$\text{€ } 299.250,00 - 89.775,00 = \text{€ } 209.475,00$$

Va inoltre richiamato il problema della mancanza della conformità urbanistica trattato al paragrafo 7.1.3. Si consideri che esso comporta la necessità da parte dell'acquirente di accollarsi l'incombenza di un intervento di sanatoria assumendosi le spese dei ripristini prospettati oltre che delle sanzioni e che l'esito finale potrebbe essere di un peggioramento della zona giorno con ripristino del muro divisorio col corridoio.

Si tratta di opere di ripristino puntuali non importanti, come la demolizione della tettoia esterna, ma non irrilevanti. Una quota significativa di queste spese risiederanno sicuramente nelle parcelle tecniche da sostenere per arrivare ad una regolarizzazione della situazione. Riteniamo di stimare in € 4.000,00 i costi delle opere di ripristino e in € 6.000,00 quelli delle spese tecniche per le sanatorie e le consulenze. Le sanzioni comminate dal comune possono andare da 1.000,00 a 5.164,00 €, ma in un caso del genere non crediamo che possano eccedere i 1.000,00. In base a quanto sopra riteniamo di indicare prudenzialmente come congruo il decremento di € 12.000,00 dovuto alle difformità riscontrate, considerando le incertezze anche sulla sanzione finale..

$$\text{€ } 209.475,00 - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 197.475,00$$



La stima di cui sopra va considerata a corpo e non a misura.

L'immobile, occupato dall'esecutata è considerato libero/liberabile.

10- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

10.1 - Valori di vendita giudiziaria dei lotti.

Il valore di vendita giudiziaria dei beni viene ridotto in misura convenzionale del 10% considerando le peculiarità di tale procedura. Pertanto indichiamo, arrotondando gli importi prima ottenuti, come segue il prezzo base d'asta consigliato:

Lotto unico	197.475,00 - 10% (19.747,00)	= 177.727,00 €
--------------------	------------------------------	----------------

10.2 – Appetibilità dei beni

Si ritiene che gli immobili in oggetto per le loro caratteristiche e per l'ubicazione, tenuto conto di tutto le criticità evidenziate, se immessi sul mercato immobiliare ad un giusto prezzo possano avere una buona appetibilità commerciale.

10.3 – Divisibilità dei beni.

Il bene non viene considerato divisibile in natura.

10.4 - Regime impositivo della vendita.

Trattandosi di compravendita con venditore privato la transazione si ritiene soggetta al solo pagamento delle imposte di registro, catastale e ipotecaria.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo e obiettività l'incarico ricevuto e di avere risposto esaurientemente ai quesiti, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze 20 novembre 2023

arch. Lorenzo Vezzali



11 – RIEPILOGO

Procedimento – R.G. 110/2022

Tecnico estimatore – arch. Lorenzo Vezzali

Esecutato:	Diritto reale
*****	Piena Proprietà

LOTTO UNICO

Ubicazione	Via Senese n° 27, 50124, Firenze (FI)
Descrizione dell'immobile	Abitazione di tipo popolare (A4)
Estremi Catastali	Foglio 119 part. 120 sub. 2
Inquadramento urbanistico	Zona A9 Tessuto storico o storicizzato
Sup. commerciale ragguagliata	105 mq
Prezzo base d'asta	177.727,00 €
Creditori iscritti	*****
Stato occupazionale	Libero (occupato dall'esecutata)



11 – ELENCO ALLEGATI

- *Elaborato B – Estratti di mappa e Documentazione fotografica*

1. *Ricevuta pec inizio operazioni peritali 1*
2. *Ricevuta pec inizio operazioni peritali 2*
3. *Estratto di mappa catastale*
4. *Visura catastale storica appartamento*
5. *Planimetria catastale appartamento*
6. *Planimetria catastale di impianto*
7. *Nota di trascrizione contratto 2012*
8. *Certificato di residenza*
9. *Dichiarazione contratti di locazione*
10. *Dichiarazione di irreperibilità pratica edilizia*
11. *Planimetria P.Ed. 698/1952*
12. *Planimetria Aut. Ed. 1281/1983*
13. *Planimetria Condono Ed. 19088/S 2005*
14. *Ispezione ipotecaria*
15. *Ipoteca Legale Equitalia*
16. *Riepilogo*

