

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio**

**Pignoramento Immobiliare n. 553/2017 R.G.**

**Udienza del 30/6/2022**

Promossa da: \*\*\*\*\* spa,  
sostituita \*\*\*\*\* srl

Contro: Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**GOT : Dott.ssa Mazza Giovanna**

**CTU: Arch. Roberto Sozzi**

\*\*\*\*\*

**CTU – versione epurata**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

- che il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972 con studio a Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, veniva nominato CTU del procedimento in epigrafe;

\*\*\*\*\*

- che in data 16/2/2022, con l'accettazione dell'incarico conferito venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*
- 3) *di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*
  - a) *avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;*
  - b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
  - c) *ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che*

- si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
  - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*
  - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*
- 6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;*

*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 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, verificarsi, 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; anche dati nazionali etc.*
- 11 *Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
- 12 *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*  
*in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*
  - *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
  - *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o*

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

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

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

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

- *una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;*
- *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, 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 (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.  
Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.*



- 14) *presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..*
- A) *autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*
- B) *Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode;*
- C) *avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).*
- D) *avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\interventuti.*
- E) *dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.  
Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata*

*deserta.*

*F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.*

*NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.*

**Premesso che:**

- In data 26/2/2018, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nella procedura per il credito vantato nei confronti della Sig.ra [REDACTED], pari a € 113.291,84.
- In data 27/2/2018, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nuovamente nella procedura per il credito vantato sempre nei confronti della Sig.ra [REDACTED], pari a € 159.582,16.
- In data 3/4/2018, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nuovamente nella procedura per il credito vantato nei confronti del Sig. [REDACTED], pari a € 71.948,01.
- In data 31/5/2018, la ditta individuale [REDACTED], interveniva nella procedura per il credito vantato nei confronti della Sig.ra [REDACTED], pari a € 7.377,56.
- In data 27/11/2018, veniva nominato CTU, l'Arch. [REDACTED], che prestava il giuramento di rito.
- In data 20/2/2019, la ditta [REDACTED] srl, interveniva nella procedura per il credito vantato nei confronti della Sig.ra [REDACTED], pari a € 3.166,76.

- In data 17/4/2019, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nuovamente nella procedura per il credito vantato sempre nei confronti del Sig. [REDACTED], pari a € 11.044,25.
- In data 18/4/2019, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nuovamente nella procedura per il credito vantato sempre nei confronti del Sig. [REDACTED], pari a € 11.044,25.
- In data 18/4/2019, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nuovamente nella procedura per il credito vantato sempre nei confronti della Sig.ra [REDACTED], pari a € 17.940,32.
- In data 16/5/2019, la parte debitrice si costituiva con l'Avv. [REDACTED] [REDACTED].
- In data 20/6/2019, veniva concessa, al precedente CTU, la proroga richiesta per il deposito della perizia.
- In data 20/9/2019, [REDACTED] srl, sostituiva il creditore precedente.
- In data 5/12/2019, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, interveniva nuovamente nella procedura per il credito vantato sempre nei confronti della Sig.ra [REDACTED], pari a € 11.236,86.
- In data 28/5/2020, il precedente CTU depositava un'ulteriore istanza di proroga di 180 giorni per il deposito della perizia.
- In data 15/2/2022, in seguito alle istanze delle parti, veniva revocato l'incarico al precedente CTU, visto che a distanza di quasi quattro anni non aveva ancora depositato la perizia. Contestualmente veniva nominato il sottoscritto che accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. La successiva udienza veniva fissata per il giorno 30 giugno 2022.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa al bene oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto che della data relativa all'esecuzione del primo sopralluogo, fissato per il giorno 25 marzo 2022, alle ore 13:

- per mezzo di pec al legale della parte debitrice: Avv. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@firenze.pecavvocati.it;
- per mezzo di pec al legale del creditore procedente: Avv. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@puntopec.it;
- per mezzo mail ordinaria al custode nominato dal GE: ISVEG, agli indirizzi [esecuzioni.immobiliari@isveg.it](mailto:esecuzioni.immobiliari@isveg.it) e [immobiliari@isveg.it](mailto:immobiliari@isveg.it);

Per il custode, al sopralluogo, era presente il Sig. [REDACTED]. La parte debitrice si è dimostrata estremamente collaborativa, permettendo nel corso della visita di procedere con le varie attività di rito (dalle ore 13 alle 19,30). Per completare gli accertamenti e procedere alla redazione del relativo verbale, in accordo con la proprietà, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo in data 29 marzo (dalle ore 13 alle ore 17). In data 18/5/2022 è stato effettuato un sopralluogo con Publiacqua, per verificare la fattibilità di allaccio alla pubblica fognatura. Infine, il 24 maggio, in prossimità del deposito della CTU, è stata effettuata un'ultima visita presso l'unità immobiliare.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (per Catasto ed Ufficio registrazione contratti di locazione uffici provinciali di Firenze, oltre Conservatoria dei RR II di Firenze), i Servizi di Edilizia Privata, Urbanistica, Condoni, Cosap, Direzione Ambiente, Anagrafe ed Archivio Storico del Comune di Firenze, l'Istituto Geografico Militare ed il SITA della Regione Toscana e Publiacqua.

Si allega copia sia della comunicazione inviata che del verbale di sopralluogo (allegato 1).

\*\*\*\*\*

“ *Provveda a*

**Quesito 1:** *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:*

*accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

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

Il pignoramento riguarda un'abitazione, del tipo terratetto, ubicata a Firenze, in via della Sala n. 108, censita al foglio di mappa 29, part. 96:

- cat. A4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale di € 271,14.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento. L'unità al Catasto risulta intestata ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni:

- Sig. [REDACTED], nato a Firenze il [REDACTED]/[REDACTED]/1965, CF [REDACTED];

- Sig.ra \*\*\*\*\* nata a Firenze il \*\*/1967, CF \*\*\*\*\*.

Confini: part. 100 (area esterna - BCNC), part. 97 (abitazione), part. 101 (area esterna di proprietà di terzi), 2497 (area esterna di proprietà di terzi) e part. 95 (abitazione).

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato 2).

Per la verifica della conformità catastale, si precisa che la consistenza è stata riscontrata attraverso il rilievo delle superfici calpestabili dei singoli vani componenti l'unità quindi, in linea generale, mediante una valutazione della complessiva conformazione della relativa planimetria. Trattandosi di un bene censito in categoria A, è stata condotta una verifica sul solo numero dei vani. Per maggior completezza si precisa che, dipendendo l'obbligo della dichiarazione di variazione dall'incidenza delle modifiche sullo stato, consistenza, attribuzione della categoria e della classe del bene, ovvero costituendo rilievo ogni incoerenza che rappresenti fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (ai sensi del citato art. 17, lettera b, del RDL 652 13/4/1939, convertito, con modificazioni, dalla L 1249 del 11/8/1939), sono trascurabili la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Per quanto premesso, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne purché non vari il numero dei vani e la loro funzionalità.

Le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare:

- incremento della consistenza, da 5 vani (indicati nell'attuale visura) a 5,5 vani, rideterminati in seguito al rilievo effettuato;
- rilevanti variazioni geometriche e dimensionali al piano terra;
- variazioni geometriche e dimensionali al piano primo.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3). Ovviamente non è stata tenuto conto delle difformità che riguardano le ulteriori opere e gli ulteriori manufatti abusivi che dovranno comunque essere ripristinate e/o rimossi per la definizione della difformità edilizia.

In relazione a quanto riscontrato si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa. Il costo per tale attività viene quantificato in € 400 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

Infine, dal riscontro effettuato sull'estratto di mappa, è emersa una variazione della sagoma, visto che risulta ancora rappresentata la porzione che nella planimetria catastale d'impianto corrispondeva alla latrina. Risulta diversa anche la morfologia della corte. Sarà pertanto necessario procedere con la presentazione del tipo mappale, per aggiornare le sagome corrispondenti all'attuale stato dei luoghi. Il costo per tale attività viene quantificato in € 500 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

In relazione a quanto emerso, la documentazione catastale, anche se presente risulta non conforme. I costi complessivi per procedere con le attività di regolarizzazione sono pari a € 900, e comprendono gli onorari ed i diritti di segreteria, sono invece escluse iva e cassa professionale.

Nel caso in cui l'eventuale acquirente richieda l'applicazione del criterio del prezzo valore, sarà necessario procedere alle variazione Docfa prima del decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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.....);*

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 24/10/2017 al n. 30.313 RP, a favore di \*\*\*\*\* spa, contro entrambi i proprietari. Il pignoramento, che deriva dall'atto Giudiziario del 18/10/2017, repertorio n. 12.545, è riferito alla proprietà dell'intero.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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;*

I debitori hanno acquisito la proprietà dell'intero dell'abitazione oggetto di CTU, con atto

del 26 gennaio 2001, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* repertorio 253.658, trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Firenze in data 5/2/2001, n. 3.605 RP.

Si allega la copia del titolo di provenienza (allegato 4).

\*\*\*\*\*

Quesito 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;*

Il pignoramento riguarda un'abitazione, del tipo terratetto, ubicata a Firenze, in via della Sala n. 108, alla quale si accede da un'area esterna (part. 100), ad uso comune, che catastalmente risulta un BCNC dall'impianto meccanografico. Si accede alla stessa da via della Sala, attraverso il varco presente tra il numero civico 98 ed il 118, costituito da un passaggio a volta (compreso nella sagoma della part. 90, di proprietà di terzi). La larghezza minima è di 2,13 ml, mentre l'altezza riferita alla chiave di volta è pari a 3 ml. Si tratta di una sorta di corte, lungo la quale sono presenti svariate unità immobiliari.

La proprietà oggetto di pignoramento, che è parte integrante del tessuto edilizio storico ed oramai consolidato di Brozzi, è posta in aderenza, su entrambi i lati, ad altre unità abitative. Si trova ad una distanza, in linea d'aria, di 325 ml dalla via Pistoiese, rispetto alla quale è ubicata a nord. La zona è caratterizzata dal rilevante inquinamento acustico provocato dal costante passaggio dei voli in atterraggio ed in decollo da l'aeroporto di Firenze.

Per l'inquadramento urbanistico, si rimanda a quanto specificatamente riportato nell'apposito quesito 9.

L'abitazione si sviluppa per due piani fuori terra, oltre una minima porzione di soffitta, che comprende solamente un piccolo palco morto, ispezionabile attraverso una botola. Sul lato opposto all'ingresso è inoltre presente una piccola area esterna esclusiva, che nella documentazione catastale risulta denominata come corte, delimitata dalla facciata tergale del fabbricato e da muri di cinta, di delimitazione con le altre proprietà. A quanto riferito nel corso del sopralluogo il confine è posto in mezzeria.



Si riporta di seguito la descrizione dei singoli locali presenti all'interno dell'unità immobiliare, con riferimento alla destinazione riscontrata nel corso dei sopralluoghi.

- Piano terra (zona giorno):
  - L1, corridoio d'ingresso (superficie calpestabile 6,98 mq, h 2,91 ml);
  - L2, soggiorno (12,71 mq - h 2,88 ml);
  - L3, ripostiglio sottoscala (1,23 mq - h<sub>MAX</sub> 2,56 ml, h<sub>MIN</sub> 1,50 ml; oltre a 1,84 mq con altezza inferiore, fino ad un minimo di 0,68 ml);
  - L4, cucina - pranzo (16,60 mq - h 2,84 ml);
  - L5, corte esclusiva, illegittimamente coperta (11,31 mq - h<sub>MAX</sub> 2,90 ml, h<sub>MIN</sub> 2,61 ml, rilevate all'intradosso dei travetti);

Il piano terreno si sviluppa per una superficie complessiva di 37,52 mq, oltre alla corte, alla scala interna ed alla porzione con altezza inferiore a 1,5 ml.

- Piano primo (zona notte):
  - L1, disimpegno (2,66 mq - h 2,46 ml);
  - L2, camera (18,07 mq - h<sub>MAX</sub> 4,11 ml, h<sub>MIN</sub> 2,72 ml, rilevate all'intradosso delle pianelle);
  - L3, servizio igienico (4,79 mq - h 2,46 ml);
  - L4, camera (17,65 mq - h 2,60 ml).

Il piano primo si sviluppa per una superficie complessiva di 43,17 mq, oltre alla scala.

- Piano soffitta: che comprende solo un palco morto, con altezza massima inferiore a 1,50 ml, ispezionabile attraverso l'apertura del controsoffitto del disimpegno.

La superficie complessiva dell'abitazione è pari a mq 80,69 mq, oltre alla corte (resede), al vano scala, ed alle porzioni con altezza inferiore a 1,5 ml.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti:

- Impianto di riscaldamento termosingolo con caldaia murale, marca Riello, modello Nuova 24 kis, collocata all'interno del palco morto. In relazione a quanto riferito dalla ditta manutentrice, la prima accensione è del 4 ottobre 2012, mentre l'ultimo controllo dei fumi è del 22 dicembre 2021. A quanto specificato dalla proprietà, per la produzione di acqua calda sanitaria, la caldaia è collegata solo al servizio igienico. E' stato inoltre aggiunto che per la cucina è presente lo scaldabagno ubicato nella corte e che l'acquaio esterno ha solo l'acqua fredda. I corpi radianti sono costituiti da termosifoni in alluminio del tipo tropical o similari, presenti in tutti i locali, ad eccezione del ripostiglio sottoscala e del disimpegno al piano primo. Nelle due camere sono inoltre presenti due climatizzatori, del tipo monosplit, marca Hisense, con relative motocondensanti poste sulle rispettive facciate. Si segnala infine, che nel servizio igienico è installato un termoconvettore a parete, marca Vinco.

A quanto riferito dalla proprietà l'impianto di riscaldamento è stato realizzato nel 1992, quando è stata installata la prima caldaia. Precedentemente non era presente. E' stato inoltre aggiunto che gli impianti sono privi delle relative dichiarazioni di conformità.

Il contatore del metano è ubicato in facciata, mentre quello dell'acqua si trova in prossimità del varco di accesso alla corte ad uso comune, sulla pubblica via.

- Il contatore dell'utenza elettrica è ubicato nell'ingresso. A quanto riferito, anche in questo caso, non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto.
- Pavimentazione: costituita da piastrelle in graniglia, di varia tipologia e formato, ad eccezione del servizio igienico e della cucina pranzo, dove sono in monocottura o similare, di tipo smaltato. Nella corte esclusiva sono presenti piastrelle in monocottura o similare, effetto cotto.
- Aperture esterne: gli infissi sono in legno, con vetro singolo, di vecchia fattura e tipologia. Parte delle aperture esterne comprendono anche le persiane, sempre in legno, in pessimo stato di manutenzione, ed in parte danneggiate.
- La porta di ingresso è costituita da un infisso in alluminio a taglio freddo.
- Le porte interne, dove presenti, sono in legno, in legno tamburato, o in legno e vetro.
- Nella camera lato ingresso, la copertura, che risulta a vista, è costituita da travi e travetti, oltre scempiato in pianelle. In proposito si segnalano fenomeni di infiltrazione, oltre all'evidente degrado in cui versa la struttura lignea.

- Nel vano scala, nel disimpegno al piano primo e nella camera lato tergo, sono presenti controsoffitti in cartongesso.
- Si segnalano fenomeni di umidità di risalita nei locali posti al piano terreno, la cui quota di calpestio risulta pressoché complanare con quella del marciapiede esterno, lato ingresso, più basso di appena tre centimetri rispetto all'abitazione. Il pavimento della corte esclusiva è invece rialzato di circa undici centimetri rispetto a quello del locale cucina – pranzo.
- I muri di delimitazione della corte esclusiva, in c.a., hanno altezza variabile da 1,70 ml a 1,90 ml.
- La copertura della corte è costituita da una struttura leggera in legno, composta da pilastri, travi e travetti, oltre a pannelli metallici, probabilmente del tipo coibentato.
- In linea generale tutta l'unità presenta uno stato di manutenzione interno decisamente mediocre.

Per l'impianto di smaltimento nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di due fosse biologiche ubicate sul marciapiede esterno, in prossimità dell'ingresso. Ovviamente, per i limiti dell'incarico ricevuto è stata rilevata solo la dimensione delle relative lapidi, 60 x 60 cm, per quella posta di fronte alla porta, con ispezione circolare, Ø 44 cm. Per l'altra, posta a fianco della prima, le dimensioni sono di 79 x 79 cm, con ispezione Ø 50 cm. A quanto riferito dalla proprietà, si tratta di due fosse autonome, una delle acque nere, l'altra delle saponose. E' stato specificato che non sono collegate alla pubblica fognatura, di conseguenza vengono vuotate periodicamente. E' stato inoltre aggiunto che è presente un piccolo pozzetto delle saponose nella corte di proprietà, anche questo non collegato alla pubblica fognatura. Sempre a quanto specificato, le uniche acque collegate alla pubblica fognatura, sono quelle meteoriche della copertura, relative alla sola facciata frontale.

Infine è stato riferito che la corte ad uso comune, di accesso dalla pubblica via, è in comproprietà con le altre abitazioni che si affacciano sull'area stessa. Si segnala però che nel titolo di provenienza in proposito non viene specificato alcunché, visto che non vi è alcun riferimento all'area esterna.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 5) che la documentazione fotografica (allegato 6).

\*\*\*\*\*

**Quesito 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;*

In seguito al quesito posto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale, è emerso che, alla data del 4 aprile 2022, non risultano presenti contratti di locazione registrati, in essere, intestati alla proprietà. Il sopralluogo ha confermato quanto comunicato dall'AE, nel corso del quale è stato specificato che l'unità è abitata dai due debitori e dalla loro famiglia, che comprende il figlio \*\*\*\*\* (nato a Firenze il \*\*/2001), e la figlia \*\*\*\*\* (nata a Firenze il \*\*/1992). Quanto riferito trova conferma anche certificato contestuale acquisito presso l'anagrafe del Comune (allegato 7). Di conseguenza l'unità è da considerarsi giuridicamente LIBERA.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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 .....);*

- In relazione a quanto specificato nel titolo di provenienza si riporta:

- *“Articolo 3 – precisazioni*

*Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonché le eventuali servitù attive e passive risultanti dai titoli di provenienza o dallo stato dei luoghi.”*

- In relazione a quanto riferito dalla proprietà nel corso del sopralluogo, l'area esterna di collegamento con la pubblica via, individuata dalla part. 100, che dalla documentazione catastale risulta come BCNC dall'impianto meccanografico, è in comproprietà con le altre abitazioni che si affacciano sull'area stessa. Si segnala però che nel titolo di provenienza in proposito non viene specificato alcunché, visto che non vi è alcun riferimento all'area esterna. Sempre a quanto riferito dalla proprietà, non vi è un amministratore per la gestione delle spese a comune, che al momento riguardano solo il pagamento della tassa sul passo carrabile. L'importo per ciascuna unità immobiliare è di € 37. A quanto specificato dai debitori le unità che hanno accesso dall'area esterna citata, e che utilizzano la stessa, sono 15.

In relazione a quanto riferito dal Servizio passi carrabili del Comune, si tratta della concessione n. 14.776, che riguarda i numeri civici che vanno da 100 a 116. La larghezza della concessione è di 2,16 ml.

In seguito agli accertamenti effettuati presso la Direzione delle risorse finanziarie del Comune è emerso che la concessione è intestata alla Sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. L'importo complessivo della tassa sul passo carrabile è pari a € 553. E' stato inoltre specificato che gli anni pregressi risultano regolarmente pagati. Ovviamente si rileva anche un diritto di passo sul varco presente tra il numero civico 98 ed il 118, costituito da un passaggio a volta (compreso nella sagoma della part. 90, di proprietà di terzi).

- Tutte le servitù, attive e/o passive, relative allo stato dei luoghi.
- Oneri derivanti dal Consorzio di Bonifica della Piana di Sesto Fiorentino.
- Eventuali vizi occulti, che dovessero emergere dopo la redazione della CTU.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà, che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio al bene oggetto di pignoramento. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia, riscontrati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.
- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie e catastali, inclusi i costi delle opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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;*

In relazione a quanto indicato nella documentazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, segnalate nello stesso documento:

- A) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 5/2/2001, n. 875 RP, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 26/1/2001, repertorio n. 253.659, a favore di [REDACTED] [REDACTED] spa, contro entrambi i debitori, riferita alle rispettive quote di comproprietà di 1/2 ciascuno del bene oggetto di pignoramento. La somma complessiva dell'ipoteca è indicata in € 340.000, di cui € 170.000 di capitale e € 170.000 di spese. La durata è di 30 anni.
- B) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 8/3/2007, n. 2.222 RP, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 5/3/2007, repertorio n. 339.796, a favore di [REDACTED] [REDACTED] spa, contro entrambi i debitori, riferita alle rispettive quote di comproprietà di 1/2 ciascuno del bene oggetto di pignoramento. La somma complessiva dell'ipoteca è indicata in € 200.000, di cui € 100.000 di capitale e € 100.000 di spese. La durata è di 30 anni.
- C) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 11/5/2010, n. 3.513 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato, del 19/4/2010, repertorio n. 1.267, a favore di [REDACTED] soc. coop., contro entrambi i debitori, riferita alle rispettive quote di comproprietà di 1/2 ciascuno del bene oggetto di pignoramento. La somma complessiva dell'ipoteca è indicata in € 20.000, di cui € 12.289,41 di capitale.
- D) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta in data 9/4/2015, n. 1.768 RP, derivante da ruolo (art.77 del DPR n. 602 del 1973), rep. 1.202, a favore di Equitalia Centro spa, contro la Sig.ra [REDACTED], riferita alla rispettiva quote di comproprietà di 1/2 del bene oggetto di pignoramento. La somma complessiva dell'ipoteca è indicata in € 290.985,58, di cui € 145.492,79 di capitale.
- E) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 24/10/2017, n. 30.313 RP, derivante da atto giudiziario del 18/10/2017, repertorio 12.545, a favore di [REDACTED] [REDACTED] spa, contro entrambi i debitori. Riferito alla quota dell'intero

delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Dall'ispezione eseguito in data 6/5/2022, in prossimità del deposito della CTU, con riferimento ai dati catastali dell'unità immobiliare è emersa un'ulteriore formalità:

F) IPOTECA DI RINNOVAZIONE, iscritta in data 29/1/2001, n. 503 RP, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 26/1/2001, repertorio n. 253.659, a favore di [REDACTED] [REDACTED] spa, contro entrambi i debitori, riferita alle rispettive quote di comproprietà di 1/2 ciascuno del bene oggetto di pignoramento. La somma complessiva dell'ipoteca è indicata in € 175.595,34, di cui € 87.797,67. In pratica si tratta del rinnovo, per scadenza ventennale, dell'ipoteca volontaria di cui alla lettera A), che, assieme a quella di cui alla lettera B), rappresenta la ragione del credito per il quale è stato promosso il pignoramento immobiliare, di cui alla lettera E).

Si allega alla presente l'ispezione eseguita (allegato 8).

\*\*\*\*\*

**Quesito 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;*

Il bene oggetto di pignoramento non è compreso in un condominio. Per quanto concerne l'area esterna di accesso, censita alla particella 100, in uso a comune anche delle altre abitazioni prospicienti, si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 6.

In relazione a quanto riferito nel corso del sopralluogo non sono presenti ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, oltre a quella relativa al procedimento in oggetto.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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.*

In seguito alla richiesta di accesso agli atti trasmessa alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, è emerso che non sono presenti pratiche edilizie, riferite all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, né tantomeno il deposito del certificato di abitabilità. La ricerca è stata condotta con riferimento all'indirizzo (invariato dal 1937), e alle risultanze catastali (invariate dal 1939), oltre che ai nominativi, sia degli attuali proprietari, che dei precedenti (fino al 1937).

Dall'ulteriore ricerca effettuata anche presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze, è emerso che non risultano presenti documenti per il periodo che va dal 1940 al 1973.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Catasto risulta invece che la prima planimetria catastale dell'unità immobiliare è stata presentata il 9 dicembre del 1939. Dalla mappa d'impianto catastale, che risale sempre al 1939, la particella in parola risultava già censita, ed aveva la stessa conformazione rappresentata nell'attuale estratto di mappa.

Dalla documentazione in possesso della proprietà, visionata nel corso dei sopralluoghi (della quale è stata prodotta anche copia), è stata riscontrata l'esistenza di contratto di acquisto del 23 ottobre 1937, dal quale emerge che l'immobile all'epoca era già esistente. Nel relativo titolo è riportata la seguente descrizione "*Una casa di due piani e vani quattro posta in Brozzi Comune di Firenze via della Sala n. 108*".

A testimonianza della documentazione acquisita si può pertanto affermare che la porzione di sagoma interessata abbia origini antecedenti al 31 ottobre 1942.

Per la legittimità dell'epoca di realizzazione del fabbricato, è stato fatto riferimento ad un recente caso analogo, per il quale era stato chiesto al Comune di Firenze quale fosse la

data da prendere in considerazione, ed in particolare se si doveva tener conto o meno del primo Regolamento Edilizio del 1925, esteso alle zone poste al di fuori del centro. In proposito il Servizio di Edilizia Privata, in data 22/11/2021 ha risposto *“su indicazione dell’Arch. \*\*\*\*\* che ci legge per conoscenza, Le confermo che, anche sulla scorta di recente giurisprudenza in materia (TAR 509/15 e precedenti in essa richiamati) il riferimento per la verifica di legittimità edilizia è data in via esclusiva dal dettato della L 1150/42, non rilevando, in tal senso, la diversa previsione del Regolamento Edilizio, cosicché, per i fabbricati realizzati prima del 1942 non sussisteva l’obbligo di licenza edilizia.”* Di conseguenza, anche se la posizione comunicata dal Servizio di Edilizia Privata, si trova in contrasto con altre sentenze sia del TAR che del Consiglio di Stato, (secondo le quali *“l’art. 31 della L 1.150 del 1942, che ha esteso in via generale l’obbligo del titolo edilizio nei centri abitati, non ha comportato l’abrogazione tacita di discipline comunali previgenti più rigorose e prescrittive che stabilivano l’obbligo autorizzativo delle costruzioni anche al di fuori del centro abitato pertanto ove esistenti valgono le discipline comunali”*), si è ritenuto sufficiente non procedere con la ricerca di ulteriori documenti antecedenti la compravendita del 1937.

Dal punto di vista urbanistico, la porzione oggetto di procedura esecutiva ricade nell’ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A), all’interno del *“Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato”*, come disciplinato all’art. 13, comma 4 del RUC vigente, ovvero *“[...] quello in cui è riconoscibile il principio insediativo delle successive fasi di accrescimento della città compresi gli edifici o insiemi di edifici risalenti al secondo dopo-guerra correttamente integrati nel tessuto di matrice storica”*. Gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia (con limitazioni di cui al comma 6.1 dell’articolo ed alla disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti).

Dalla presa visione della cartografia regionale (SITA), l’edificio oggetto di disamina non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, idrogeologico né tanto meno in area boscata.

Dal punto di vista delle procedure normative di deposito e regolarizzazione degli interventi a valenza strutturale, il Comune di Firenze è stato dichiarato sismico con il DM 19/3/1981 (pubblicato nella GU del 30/6/1981 n. 177) e classificato sismico in zona 2 conseguentemente all’entrata in vigore del DM 19/3/1982. Il passaggio alla zona 3 è

successivamente avvenuto in forza della Del. GRT n. 421 del 26/5/2014.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e del limitatissimo repertorio documentale acquisito, emergono i seguenti spunti di approfondimento tecnico, appresso descritti all'interno di un elenco ragionato.

Si è cercato di condividere il preliminare esame tecnico con il personale qualificato della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze e, più precisamente, sono stati effettuati colloqui in modalità “remota” o telefonica con le responsabili del P. O. Edilizia Sanatorie in data 19/4/2022 e del P. O. Tecnica Condonò nei giorni 17/5 e 19/5/2022. Oltre ad un appuntamento con un tecnico istruttore dello sportello orientativo in data 26/5/2022, in modalità “remota”. Durante le menzionate sessioni tecniche solo parzialmente sono stati acquisiti chiarimenti interpretativi sui singoli casi e sugli argomenti di natura generale.

A seguito degli accertamenti svolti nel corso dei sopralluoghi effettuati, in considerazione di quanto emerso dalla disamina preliminare, si evidenziano i seguenti rilievi tecnici, incongruenze e difformità da regolarizzare o ripristinare. In primis, sulla base di quanto raccolto si è constatato che la destinazione attuale della unità immobiliare è residenziale.

Non essendo in atti alcuna istanza a denuncia delle trasformazioni edilizie sull'immobile, nel corso delle operazioni peritali si è cercato di reperire qualunque documento che potesse in qualche modo aiutare alla formazione di un quadro storico-evolutivo del cespite. A tale scopo è stata acquisita dalla proprietà la copia di una planimetria che dovrebbe risalire a subito dopo l'alluvione del 1966, nella quale era rappresentato lo stato dei luoghi dell'epoca. Da quanto riferito si tratterebbe di una pianta redatta per la richiesta di risarcimento danni provocati dalla stessa alluvione.

Per procedere con gli accertamenti relativi alla verifica di conformità, è stato inoltre fatto riferimento:

- a quanto riferito dalla proprietà sia nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti, oltre che alle mail ed alle telefonate intercorse;
- a quanto emerso dalle foto aeree visionate sia presso l'IGM che sul SITA della Regione Toscana. Si riportano di seguito i relativi voli visionati, oltre a quanto riscontrato in proposito:
  - volo del 1939: non copre la zona di interesse;

- volo del 1942: anche se di tipo panoramico, non risulta visibile la zona di interesse;
- volo del 1948: si tratta di un'immagine a bassissima risoluzione, di conseguenza non rivela alcun tipo di informazione;
- volo del 1952: non copre la zona di interesse;
- volo del 1954: la porzione aggettante al piano primo, dove era ubicato il bagno (latrina), all'epoca non risultava più presente;
- volo del 1963: emerge solo la presenza del fabbricato, niente di più;
- volo del 1975: fornisce le stesse informazioni del volo precedente;
- volo del 1982: si riscontra che all'epoca i muri di delimitazione della corte tergale non erano ancora presenti; emerge inoltre lo stacco sul colmo tra le due falde;
- volo del 1984: sembrerebbe che nella corte fosse presente un piccolo manufatto; per quanto concerne la delimitazione della stessa, si rileva solo il muro parallelo alla facciata tergale, sicuramente più basso rispetto all'attuale. Non risultano invece presenti i due tratti laterali;
- volo del 1986: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 1989: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 1992: anche se si tratta di un volo basso, le immagini risultano sfuocate, pertanto non emerge niente di rilevante;
- volo del 1993: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 1994: si rileva la presenza di tutti i muri di delimitazione della corte tergale, non è possibile però accertare se avevano già l'altezza attuale;
- volo del 1998: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 1999: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 2000: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 2001: sembrerebbe che i muri della corte avessero già l'altezza attuale;
- volo del 2002: non si riscontrano ulteriori informazioni utili;
- volo del 2011: risultano ben evidenti i muri di delimitazione della corte nella stessa conformazione attuale;
- volo del 2016: emerge per la prima volta la copertura della corte

tergale.

Per lo stato legittimo è stato fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1939, ricostruita, per buon senso, sulla base delle geometrie attualmente rilevate (allegato 9 – stato legittimo del 1939). Applicando quest'ultimo principio di rappresentazione grafica, visto che non sono emersi elementi che comprovino eventuali variazioni di sagoma, ad eccezione di quella della latrina, si è proceduto con la ricostruzione dello stato dei luoghi riferito a subito dopo l'alluvione del 1966 (allegato 9 – stato dei luoghi post alluvione, al 31 dicembre 1966), sulla scorta della planimetria utilizzata dalla proprietà per accedere all'indennizzo relativo al citato e ben noto evento calamitoso.

Attraverso la redazione dei grafici dello stato sovrapposto sono state pertanto individuate le variazioni realizzate tra il 1939 ed il 31 dicembre del 1966 (allegato 9 – stato sovrapposto: 1939 / 31 dicembre 1966). Si riportano di seguito le variazioni illegittimamente apportate.

1. Demolizione della latrina al piano primo. In proposito si fa presente che nella foto aerea del 1954 (la prima tra quelle visionate dove è possibile vedere il fabbricato), la porzione della latrina risultava già rimossa.
2. Variazione dell'altezza del piano terreno, incrementata da 2,65 ml a 2,90 ml.
3. Realizzazione del nuovo servizio igienico all'interno della sagoma principale del fabbricato, con conseguente creazione di nuova superficie calpestabile al piano primo, nell'originario spazio a tutta altezza della scala.
4. Minima variazione apportata allo sviluppo della scala.
5. Traslazione delle finestre della camera prospiciente la facciata principale.
6. Realizzazione di finestra del nuovo servizio igienico.
7. Traslazione delle aperture interne di collegamento tra i vari vani.

8. Realizzazione di apertura interna di accesso al sottoscala.

Il tutto così come meglio rappresentato nel relativo grafico dello stato sovrapposto.

A quanto riferito dalla proprietà, subito dopo l'alluvione, in seguito al rimborso dei danni ricevuto dal Comune, sono state effettuate le opere edilizie attraverso le quali l'originario impianto distributivo è stato trasformato in quello attuale. In proposito è stato specificato che le variazioni sono state apportate nel periodo compreso tra il 1° gennaio del 1967 ed il 31 agosto dello stesso anno.

Facendo riferimento alle informazioni ricevute dalla proprietà, sono state pertanto redatte le piante dello stato dei luoghi variato, con riferimento alla data del 31 agosto del 1967 (allegato 9 – stato dei luoghi al 31 agosto 1967). Attraverso la redazione dei grafici dello stato sovrapposto sono state pertanto individuate le variazioni realizzate nel periodo compreso tra il 1° gennaio 1967 ed il 31 agosto dello stesso anno (allegato 9 – stato sovrapposto: 31 dicembre 1966 / 31 agosto 1967). Si riportano di seguito le variazioni illegittimamente apportate.

9. Demolizione della scala originaria e chiusura del relativo solaio al piano primo.

10. Realizzazione di nuova scala e conseguente apertura del relativo varco nel solaio al piano primo.

11. Realizzazione di muri interni di delimitazione e di sostegno della nuova scala.

12. Traslazione della porta di accesso all'unità immobiliare.

13. Ampliamento del servizio igienico al piano primo sul nuovo solaio realizzato al posto dell'originaria scala.

14. Traslazione delle aperture interne di collegamento tra i vari vani, oltre alla realizzazione di nuove.

Lo stato finale delle opere realizzate nel periodo compreso tra il 1° gennaio 1967 ed il 31 agosto dello stesso anno, trova conferma nella vigente planimetria catastale,

presentata in data 4 luglio 1986, nella quale risulta rappresentato anche il palco morto posto al disopra del bagno. Quest'ultimo per buonsenso, se non compreso nella conformazione originaria dell'unità immobiliare, dovrebbe essere stato realizzato entro il 31 agosto del 1967, e comunque non oltre il 4 luglio del 1986:

15. palco morto posto al disopra del bagno.

Sempre facendo riferimento alle informazioni ricevute dalla proprietà, sono state pertanto redatte le piante dello stato dei luoghi variato, con riferimento alla data del 31 marzo del 2003 (allegato 9 – stato dei luoghi al 31 marzo 2003). Attraverso la redazione dei grafici dello stato sovrapposto sono state pertanto individuate le variazioni realizzate nel periodo compreso tra il 31 agosto del 1967 ed il 31 marzo del 2003 (allegato 9 – stato sovrapposto: 31 agosto del 1967 / 31 marzo del 2003). Si riportano di seguito le variazioni illegittimamente apportate.

16. Realizzazione dei muri di delimitazione della corte tergo. Per quanto emerso dalle foto aeree analizzate, risulterebbero visibili per la prima volta, in quella che può sembrare l'attuale conformazione, nella foto aerea del 1994.

17. Realizzazione dei controsoffitti della camera lato tergo e della scala, che a quanto riferito dalla proprietà sono stati realizzati tra il 1993 ed il 1994.

18. Realizzazione dell'ampia apertura di collegamento tra il soggiorno e l'ingresso, che a quanto riferito è stata realizzata nel febbraio 2001.

19. Pensilina posta sopra la porta di ingresso, che a quanto specificato dalla proprietà, è stata installata nello stesso periodo dell'intervento indicato al punto precedente.

20. Realizzazione, ex novo, dell'impianto di riscaldamento, precedentemente non presente, ed installazione della prima caldaia a metano. A quanto riferito dalla proprietà le relative opere sono state eseguite nel 1992.

Per lo stato attuale dei luoghi è stato fatto riferimento a quello rilevato nel corso del

sopralluogo (allegato 9 – stato attuale). Attraverso la redazione dell'ulteriore stato sovrapposto sono state pertanto evidenziate le opere illegittimamente eseguite successivamente il 31 marzo 2003 (allegato 9 – stato sovrapposto: 31 marzo del 2003 / stato attuale). Si riportano di seguito le variazioni riscontrate, che in relazione a quanto riferito, ad eccezione della n. 24, sono state tutte eseguite nel 2014.

21. Abbassamento di 20 cm del muro parallelo alla facciata tergale, di delimitazione della relativa corte.

22. Realizzazione ex novo, di copertura della corte tergale.

23. Installazione di impianto di climatizzazione, con conseguente collocazione sulle facciate delle rispettive unità esterne. Una su quella frontale, l'altra sulla tergale.

24. Infine nel 2012 è stata installata l'attuale caldaia, in sostituzione della precedente.

Infine una ulteriore difformità (n. 25) è rappresentata dall'impianto di smaltimento, visto che a quanto riferito dalla proprietà le fosse biologiche presenti risultano non allacciate alla pubblica fognatura, così come più ampiamente argomentato nel quesito 4.

Tutto ciò premesso, le difformità sopra descritte in 25 punti vengono distribuite sulla base delle selezionate procedure di regolarizzazione.

- Opere difformi regolarizzabili mediante la riapertura dei termini del terzo condono, ai sensi della L 24/11/2003 n. 326 (art. 40, comma 4 della L n. 47/1985).

A quanto riferito dal legale del precedente nella pec ricevuta in data 13/4/2022, le ragioni del credito per cui si procede sono rappresentate dai contratti di mutuo del 26/1/2001 e del 5/3/2007. Di conseguenza, visto che la prima ipoteca è anteriore all'entrata in vigore della L n. 326 del 24 novembre 2003 (3° condono edilizio), per la gran parte delle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 (data limite di completamento delle opere indicata nella L n. 326), sarà possibile procedere ai sensi del menzionato articolo art. 40, c. 4, L n. 47/1985, con la



riapertura dei termini del terzo condono edilizio.

La possibilità di riaprire i termini del condono di cui alla L n. 326/2003 consente di regolarizzare numerose fattispecie abusive che, altrimenti, non sarebbe stato possibile sanare, visto che l'attivazione della sanatoria straordinaria consente di beneficiare di deroghe sia al Regolamento Edilizio che a quello urbanistico, escluse nel caso di dover dimostrare la così detta "doppia conformità".

Per gli abusi di seguito riportati, l'eventuale nuovo acquirente potrà presentare entro, e non oltre, centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, la richiesta di riapertura dei termini del terzo condono edilizio.

Rientrano in questo ambito normativo tutti gli interventi eseguiti antecedentemente alla data del 31/3/2003, quindi le opere di cui ai punti dal 1° al 20°, escluso il 19° (pensilina posta sopra la porta di ingresso).

Per quanto riguarda i seguenti punti, si forniscono ulteriori specifiche procedurali.

- a) Punto 16: realizzazione dei muri di delimitazione della corte tergaie (epoca di costruzione dichiarata: 1994). Opera a valenza strutturale inquadrabile, ai sensi delle Linee Guida di prima applicazione delle disposizioni in materia di costruzioni in zone sismiche di cui all'art. 3 del DL 18/4/2019 n. 32, come priva di rilevanza. Questa fattispecie abusiva sarà condonata nella configurazione geometrica e dimensionale propria dell'epoca di costruzione, con rilascio di certificato di idoneità statica e sismica (opera successiva al 30/6/1982), il cui onere economico sarà computato ed espresso come deprezzamento del valore di mercato stimato del cespite.
- b) Punto 18: realizzazione dell'ampia apertura di collegamento tra il soggiorno e l'ingresso (epoca di costruzione dichiarata: 2001). Nel corso delle operazioni peritali, la proprietà ha riferito che, al fine di compensare la minor rigidità causata dalla demolizione parziale del setto murario preesistente, è stata posta in opera la sola architravatura, costituita da un doppio profilo metallico accoppiato. Al fine di condurre una disamina approfondita della questione, è stato chiesto un parere al Dirigente del Settore Sismica di Firenze (Genio Civile), che, con mail ricevuta in data 19/4/2022, si è così espresso sul fatto accertato: "[...] *Nel caso in questione, anche nel caso di [si, ndr] tratti di un condono, non credo sia possibile giustificare l'intervento con la sola posa in opera id [di, ndr] un architrave (sempre che il muro abbattuto fosse portante e/o di controvento). Quindi occorrerebbe comunque un intervento di rinforzo.*

*Quindi, se CONDONO, è necessario presentare un progetto su PORTOS (NO sanatoria) per eseguire le opere. Poi, ad opere eseguite e ultimate, presentare il condono (cartaceo) con il relativo certificato di idoneità statica e sismica che cita il progetto depositato e la relativa relazione di ultimazione.”*

In considerazione:

- di quanto indicato ai precedenti periodi;
- della conformazione geometrica dell'attuale stato dei luoghi, con particolare riferimento al modestissimo, quasi nullo, sviluppo lineare della mazzetta muraria posta in corrispondenza del muro di separazione tra la zona giorno ed il vano scala;
- del fatto che procedere con l'inserimento degli elementi mancanti alla costituzione di una cerchiatura comporterebbe anche una verifica ed il conseguente rinnovo delle strutture di fondazione stesse;
- del permanere in loco di una porzione dell'originario segmento murario, ovvero il parapetto basso di separazione tra l'ingresso e il soggiorno, tale da consentire una delimitazione inferiore non ostruente la conseguita qualità spaziale tipica dei vani “*open space*”;

tutto ciò premesso, l'intervento di messa in pristino alla situazione “*ex ante*”, ovvero la ricostruzione della porzione di parete demolita, sembra essere quello più adatto e di minor aggravio sulla procedura esecutiva. In questo caso, bisogna procedere mediante il deposito del progetto strutturale all'ufficio tecnico del Genio Civile, con inquadramento della fattispecie alla stregua del così detto “*intervento locale*”. Così configurata l'istanza, all'avvenuta attuazione dell'intervento si può procedere con il deposito della relazione di fine lavori e del certificato di rispondenza ai sensi dell'art. 65 DPR n. 380/2001 e art. 175 LR n. 65/2014, da trasmettere in allegato all'ufficio tecnico comunale per il rilascio della pratica di condono edilizio.

Per quanto concerne invece il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, dovuti sulla base delle specifiche tipologie di illecito edilizio, il dipartimento tecnico della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze che si occupa dei condoni edilizi ha riferito di applicare il dettato di cui alle tabelle C (“Misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori”) e D (“Misura dell'anticipazione degli oneri concessori”) di cui al DL 30/9/2003 n. 269, a cui rimanda anche la LR n. 53/2004, art. 3 (“Incremento dell'oblazione”) e art. 4

(“Incremento del contributo relativo alle concessioni edilizie e alle denunce di inizio attività”).

Per gli effetti del criterio descritto, si esprimono le seguenti formule di calcolo, confermate telefonicamente dalla responsabile:

- oblazione: (misura €/mq per tipologia) x (superficie intervento illecito) x 1,10 (maggiorazione 10% - art. 3 LR n. 53/2004);
- oneri concessori: (misura di 45 €/mq - ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso - numero di abitanti oltre 300.001) x (superficie intervento illecito) x 2 (maggiorazione 100% - art. 4 LR n. 53/2004).

Al fine di esprimere un giudizio cautelativo per la procedura giudiziaria esecutiva, incrociando le informazioni riferite dalla proprietà con il rilievo e l'analisi, ancorché solo visiva, dello stato dei luoghi, ragionevolmente si intendono tutte le precedenti fattispecie accertate come inquadrabili nell'ambito della Tipologia n. 1 di cui alla tabella C (*“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*). Applicando quindi, per gli immobili residenziali, la misura di oblazione di €/mq 100, essendo la superficie complessiva dell'immobile formata da:

- $S_u = 89,47$  mq
- $S_{nr} = 6,36$  mq (palco morto, escluso la corte tergoale in quanto area scoperta)
- $S_c = S_u + 0,60 * S_{nr} = (89,47 + 0,60 * 6,36)$  mq = 93,29 mq

si ottengono il seguente quadro economico sanzionatorio:

- oblazione:  $100 \text{ €/mq} \times 93,29 \text{ mq} \times 1,10 = \text{€ } 10.261,90$ ;
- oneri concessori:  $45 \text{ €/mq} \times 93,29 \text{ mq} \times 2 = \text{€ } 8.396,10$ ;

per un contributo totale di € 18.658,00, da versare secondo le modalità dettate dalle menzionate leggi, posto a deprezzamento del valore di mercato stimato del cespite pignorato. A quanto sopra si devono aggiungere gli oneri economici derivanti dalla presentazione dell'istanza, spese e anticipazioni, imposte e marche da bollo.

● Opere difformi realizzate successivamente al 31/3/2003.

Rientra in questa casistica l'intervento di cui al punto 21, abbassamento di 20 cm del muro parallelo alla facciata tergoale, di delimitazione della relativa corte (epoca di realizzazione dichiarata: 2014). La modifica è avvenuta sul manufatto

di cui al precedente punto 16 ed è inquadrabile come trasformazione di parti esteriori di edifici o pertinenze, pertanto ricadente nell'ambito della disciplina dell'accertamento di conformità sopra richiamato.

Purtroppo non è stato possibile avere maggiori ragguagli riguardo la procedura da attivare per la regolarizzazione di questo illecito, pertanto si presume che l'ufficio tecnico possa richiedere l'applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014, con eventuale rilascio della sanatoria nel termine previsto di 60 giorni, fatto salvo il diritto di richiedere integrazioni documentali sulla base dell'esito della fase istruttoria.

Per quanto analizzato sembrerebbe non necessario il deposito strutturale in quanto l'intervento, con cui è stata ridotta l'altezza libera d'inflessione della struttura muraria del manufatto, è da intendersi migliorativo, sia in considerazione dell'irrilevante quantum dimensionale, sia per la precedente istanza di condono, trasmessa proprio per regolarizzare l'originaria maggior altezza.

- Opere difformi realizzate successivamente al 31/3/2003, non sanabili ai sensi della LR n. 65/2014 e ssmmii.

In considerazione della non sanabilità dei manufatti ricadenti in questa fattispecie, si prevede la loro totale demolizione, rimozione e smaltimento, con la successiva messa in pristino della configurazione "ante operam".

Trattasi dei seguenti manufatti, realizzati ed installati in assenza di titolo e in difformità rispetto alla disciplina e grado di tutela introdotti dagli strumenti di pianificazione del territorio comunale per quel particolare comparto urbano.

- (punto 19) Pensilina posta sopra la porta di ingresso, di modesto pregio architettonico, compromettente i livelli di decoro e di qualità urbana del contesto edificato di appartenenza.
- (punto 22) Copertura costituita da elementi lignei e pannelli metallici (tipo a lastra coibentata), di carattere provvisorio e posta su tutta l'estensione della corte tergale, tale da determinare un incremento illecito di superficie coperta, oltre al fatto di non rappresentare un elemento di pregio e decoro estetico e di essere un manufatto precario dal punto di vista strutturale.
- (punto 23) Unità moto-condensanti esterne, relative al nuovo impianto di condizionamento dei locali abitativi e collocate su entrambi le facciate del

terra tetto. Vale quanto già specificato in precedenza in termini di decoro architettonico del contesto. Conseguentemente alla rimozione delle unità esterne, stessa operazione è prevista per quelle interne, con accatastamento in loco di tutte le componenti smontate per i motivi già descritti. Successivamente, l'impianto di condizionamento potrà essere messo in funzione con l'adozione di soluzioni alternative che consentano il rispetto della normativa vigente, sia a livello urbanistico che edilizio e impiantistico. All'interno di un intervento di riqualificazione dell'unità immobiliari, gli oneri derivanti da quanto sopra esposto sono da intendersi a carico del futuro aggiudicatario del bene in forza di vendita esecutiva.

I costi derivanti dalla dismissione di tutti i precedenti manufatti, computati mediante calcolo analitico svolto per ogni voce di lavorazione, costituiscono il deprezzamento del valore di mercato stimato associato alla regolarizzazione dell'illecito trattato in questo luogo.

In linea di massima, appare congruo comprendere la regolarizzazione della fattispecie abusiva all'interno della descritta procedura di rilascio del terzo condono poiché risulterebbe impossibile, con altre procedure, dichiarare la conformità e legittimità dello stato di rilievo.

Basti pensare che, ai fini dell'allestimento della pratica di condono, la prima istanza edilizia che verrebbe depositata per il terra tetto in questione, non sarebbe fattibile produrre un repertorio tecnico, grafico e fotografico che non registri e dia notizia di questi abusi edilizi.

Per quanto premesso, si ipotizza che la Direzione Urbanistica, preso atto della relazione tecnica e della segnalazione degli illeciti in discorso, possa verosimilmente attivarsi mediante un'ordinanza dirigenziale di demolizione dei manufatti elencati.

Nell'ambito e nei limiti del presente incarico si ritiene pertanto opportuno segnalare solo i deprezzamenti formati dai costi relativi alle demolizioni, rimozioni, smaltimenti e relativi oneri professionali per la direzione tecnica del lavoro. Per quanto riguarda invece i risvolti operativi o sanzionatori che dovessero scaturire dall'attivazione di ordinanze o specifiche determinazioni d'ufficio, si avvisa che saranno a carico dell'acquirente in forza di trasferimento esecutivo, in quanto non è stato possibile affrontare la questione durante i menzionati colloqui tecnici, per l'inspiegabile scarsa collaborazione mostrata dal

P. O. Tecnica Condono, che ad accezione della conferma degli importi unitari dell'oblazione e degli oneri concessori, non si è reso disponibile ad alcun tipo di confronto. Il tutto nonostante i ripetuti solleciti trasmessi alla Direzione Urbanistica. Lo stesso atteggiamento è stato riservato anche dal tecnico istruttore dello sportello orientativo, nell'incontro in remoto dello scorso 26 maggio.

- Opere, manufatti o interventi singolari non inclusi nel computo dei deprezzamenti del valore di mercato stimato del bene poiché, per loro propria e distinta peculiarità, sono stati già considerati come elementi concorrenti alla valutazione dello stato attuale di manutenzione dell'edificio.

Sono quelle opere che possono essere modificate nel corso di un eventuale successivo intervento di generale ristrutturazione e rinnovamento dell'unità immobiliare, inteso quest'ultimo a completo carico del futuro aggiudicatario per vendita esecutiva. Ciò comprende anche la valutazione sull'opportunità di rimuovere o mantenere in essere l'opera o il manufatto di cui si tratta, anche sulla base di eventuali cambiamenti legislativi, al momento non prevedibili. Il tutto per conseguire la finale attestazione asseverata di agibilità, attualmente mancante e non reperita agli atti in archivio, neppure sotto forma del vecchio deposito del certificato di abitabilità.

- Punto 17. Seppur realizzato in data antecedente il 31/3/2003, quindi condonabile ai sensi della citata L n. 326/2003, il controsoffitto nella camera afferente il prospetto tergale dell'edificio è stato messo in opera ad una quota d'imposta inferiore al valore minimo regolamentare di 2,70 ml, previsto per l'altezza interna di un locale abitabile.
- Punto 24. Alcunché si rileva sulla sostituzione della caldaia se non l'assenza di tutta la documentazione tecnico-impiantistica, fin da subito accertata nel corso del sopralluogo. Si ritiene che queste lacune potranno essere colmate al termine del menzionato intervento di rinnovamento che interesserà l'unità immobiliare a seguito della sua acquisizione.
- Punto 25. Per quanto riguarda invece l'attuale impianto di smaltimento dei reflui domestici e acque meteoriche, accertata la non idoneità e conformità dei manufatti esistenti, si è proceduto con la verifica di fattibilità di esecuzione di un nuovo allaccio alla pubblica fognatura, poiché attualmente assente. Per

questo motivo, nel corso delle operazioni peritali è stato effettuato un sopralluogo con tecnico preventivista di Publiacqua Spa, l'ente gestore preposto all'attivazione delle pratiche e degli interventi operativi. Consultato anche l'ufficio P. O. Energia, Valutazione Ambientale e Bonifiche, Direzione Ambiente del Comune di Firenze e professionisti esterni a quest'ultimo collegati, è stata acquisita una planimetria con indicata la linea di passaggio delle conduttore fognarie, nello specifico insistenti su via della Sala e via San Bonaventura. A quanto riferito dal preventivista, la fognatura è di tipo misto e non vi sono motivi ostativi, di alcuna natura, all'esecuzione dell'allaccio sulla via della Sala. Nel corso delle operazioni peritali, si precisa che per limiti di incarico non è stata svolta la verifica dei piani e livelli esterni, verifica finalizzata al calcolo della pendenza presunta dell'eventuale tubazione da posare per eseguire il predetto allaccio. Sarebbe stato, del resto, un'operazione a risultato parziale, dal momento che non si conosce la quota di arrivo al porta via pubblico.

Tutto ciò premesso, nello stato di manutenzione del cespite sono state già valutate le carenze dell'attuale impianto di smaltimento, pertanto non si ritiene corretta una ulteriore riduzione del valore stimato, derivante dalla sostituzione ed il rinnovo degli elementi ricettori dei reflui e dal collegamento all'infrastruttura pubblica.

- Con riferimento alle leggerissime differenze di quote altimetriche rilevate tra i piani finiti interni ed i resedi esterni, si ritiene che queste derivino da una conformazione dello stato dei luoghi di antica matrice costruttiva, anche se numerose trasformazioni si sono susseguite nel corso della storia evolutiva della porzione interessata.

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso nel corso della disamina tecnica, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata. Per i motivi precedentemente adottati, avendo stimato un valore di mercato del bene allo stato attuale, non sarà computato tra i deprezzamenti il costo per la presentazione o il conseguimento dell'attestazione asseverata di agibilità, rimanendo questo un onere a carico del futuro acquirente.

- Condono edilizio da redigere ai sensi del DL n. 269/2003, della L n. 326 del 24/11/2003 e della LR n. 53/2004 (riapertura dei termini ai sensi dell'art. 40, comma 4 della L n. 47/1985).

Pratica amministrativa.

- € 3.000 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito della pratica amministrativa (comprensivi anche di eventuali ulteriori procedimenti connessi alle fattispecie illecite accertate, per il fatto che la disamina debba intendersi come unica).
- € 352 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta - dati ricavati dalla consultazione del sito web ufficiale della Direzione Urbanistica).
- € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta - dati ricavati dalla consultazione del sito web ufficiale della Direzione Urbanistica).
- Nel caso in cui la Direzione Urbanistica valuti, in fase di istruttoria, l'obbligatorietà di presentare un accertamento di conformità per la regolarizzazione della fattispecie trattata al punto 21 della disamina (opera difforme realizzata dopo il 31/3/2003), sono da considerarsi anche i seguenti ulteriori oneri (ad esclusione degli onorari professionali, da intendersi compresi in quelli già computati).
  - € 320 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta - dati ricavati dalla consultazione del sito web ufficiale della Direzione Urbanistica).
  - € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta - dati ricavati dalla consultazione del sito web ufficiale della Direzione Urbanistica).
  - € 1.000 di sanzione amministrativa.

Pratiche strutturali.

- € 750 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito del progetto strutturale al Genio Civile di Firenze (con adeguamento opere alla normativa tecnica, in questo caso ripristino ante operam), relativamente alla fattispecie di cui al punto 18. Sono da intendersi inoltre comprese le seguenti prestazioni professionali: direzione dei lavori, relazione di fine lavori, certificato di rispondenza (ai sensi dell'art. 65 DPR n. 380/2001 e art. 175 LR n. 65/2014).
- € 25 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta).



- € 600 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito del certificato di idoneità statica e sismica per la fattispecie di cui al punto 16.
- € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta).
- € 10.261,90 di oblazione (non soggetti a imposta).
- € 8.396,10 di oneri concessori (non soggetti a imposta).

Opere di adeguamento, ripristino o eliminazione dell'illecito edilizio.

- € 700 di onorari professionali e spese imposti per la direzione dei lavori e, cautelativamente, per lo svolgimento di eventuali e imprevisi adempimenti burocratici connessi all'ordinanza o qualsivoglia provvedimento che l'ufficio tecnico comunale voglia introdurre nel corso dell'iter procedurale, di cui non è stato possibile acquisire alcuna utile informazione nel corso dei colloqui tecnici, per le motivazioni di seguito addotte.
- € 3.850,67 di costi di lavorazione per l'esecuzione delle opere di ripristino, demolizione, rimozione e smaltimento relativamente agli illeciti edilizi accertati, come meglio descritto nei computi metrici specifici di cui all'allegato 14:
  - € 569,01, allestimento di cantiere;
  - € 1.298,24, punto 18, adeguamento opere normativa tecnica (ripristino ante operam);
  - € 248,51, punto 19, rimozione della pensilina posta sopra la porta d'ingresso;
  - € 1.172,93, punto 22, rimozione della copertura posta in corrispondenza della corte tergale;
  - € 561,98, punto 23, rimozione delle unità esterne e interne dell'impianto di condizionamento;

Quanto sopra computato genera un importo complessivo di € 29.383,67 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il compendio immobiliare sottoposto al procedimento esecutivo in epigrafe.

Con la presentazione delle precedenti istanze e con l'esecuzione degli interventi previsti per il ripristino della regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di procedura esecutiva, ad esclusione delle fattispecie che rimarranno a carico del futuro acquirente

e che saranno trattate in un successivo intervento di ristrutturazione, si genera uno stato di adeguamento, meglio evidenziato negli elaborati grafici di cui agli allegati 10 e 11.

A margine della disamina esposta, è altresì necessario sottolineare anche quanto segue.

- Le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, per la massima parte comunicatoci dai soggetti referenti nel corso delle operazioni peritali, in parte acquisito mediante ricerche autonome.
- L'esame della conformità è frutto di una ricostruzione degli eventi basata principalmente sui rilevamenti eseguiti, su quanto riferito dalla proprietà, sulle foto aeree e sulla planimetria catastale inerente la costituzione del cespite, non essendo presente agli atti alcun titolo edilizio.
- Con riferimento ai colloqui svolti con il personale della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, purtroppo si deve segnalare di aver ricevuto istruzioni ed ampie indicazioni solo dalla responsabile del servizio che si occupa degli accertamenti di conformità. La seduta svolta da remoto con il tecnico dello sportello orientativo non è stata altrettanto proficua, per la scarsa collaborazione ed apertura al confronto sulle tematiche proposte da parte dell'interlocutore assegnato dall'ufficio pubblico. Per quanto riguarda invece la questione del terzo condono, la responsabile preposta si è limitata esclusivamente a dare alcune indicazioni telefoniche, riferite solo alla conferma degli importi unitari dell'oblazione e degli oneri concessori, senza voler prendere visione dell'ampio repertorio grafico prodotto ed allegato alla CTU.

L'atteggiamento riscontrato non ha consentito dunque di ridurre le ipotesi marginali che presenta ogni tipo di disamina e tutto ciò si è inevitabilmente ripercosso sulle determinazioni tecniche conclusive.

Nei limiti del presente incarico e nella misura dell'ordinaria diligenza, è stata comunque condotta una analisi tale da compensare, nel miglior modo possibile, le predette enormi carenze del servizio pubblico, rilevate in questa occasione.

- Il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, fa sì che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure

necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Proprio in virtù di quanto sopra ulteriormente rammentato; del grado di incertezza legato all'esito finale delle istanze da trasmettere alla Pubblica Amministrazione comunale, non potendo garantire a priori alcun risultato favorevole legato al giudizio di terzi sulle opere abusive riscontrate; dovendo ipotizzare un periodo di tempo ampio per conseguire il rilascio dei titoli sopra argomentati, dato non ultimo il comportamento assunto dal servizio della Direzione Urbanistica, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento forfettario pari al 5% del valore di mercato stimato del compendio immobiliare, pari a € 7.550 (€ 151.000 x 5%), che genera un importo complessivo di € 36.933,67 (€ 29.383,67 + € 7.550).

Nella valutazione di carattere generale sull'analisi svolta si fa presente che per completare questa ricerca sarebbe stato necessario eseguire saggi, campionature di materiale, campagne diagnostiche sulle strutture murarie e sul terreno, ecc., ovvero indagini più approfondite che in questo luogo non è stato possibile condurre per limiti di mandato. In seguito all'acquisto dei cespiti compresi nella procedura giudiziaria, l'eventuale futuro proprietario dovrà, con i propri professionisti, farsi carico dello svolgimento di quanto sopra, al fine di trasmettere le istanze di regolarizzazione come ipotizzato.

Sempre fermo restando l'imperscrutabile giudizio da parte di terzi.

Per quanto riguarda le discipline di cui

- all'art. 40 (*"Mancata presentazione dell'istanza"*) della citata Legge n. 47/85,
- all'art. 46 (*"Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"*) del Decreto Legislativo 6/6/2001 n. 378 [*Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)"; Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001 – GU Serie Generale n. 266 del 15/11/2001 – Suppl. Ordinario n. 246*],

si rimanda a quanto descritto nel merito della ricostruzione storica dello stato legittimo

del compendio pignorato.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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; anche dati nazionali etc.*

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), è pari a:

€ 150.586,90 arrotondato a € **151.000**.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie effettiva, pari a 102,50 mq (SIL), comprensiva della consistenza del resede esclusivo;
- la superficie commerciale, pari a 92 mq (SIL), comprensiva della consistenza del resede esclusivo;
- il prezzo unitario, pari a ca. € 1.641/mq;
- il prezzo, pari a € 151.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato 12. Ovviamente per la stima è stato fatto riferimento allo stato legittimo conseguito attraverso le opere di adeguamento, rappresentato nei relativi allegati grafici di progetto (allegato 10).

\*\*\*\*\*

**Quesito 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.*

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

Valore stimato	deprezzamento	Valore effettivo
€ 151.000,00	€ 37.833,67	€ 113.166,33

Di seguito si riportano i deprezzamenti applicati per l'adeguamento del più probabile valore di mercato stimato:

- deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione delle difformità catastali, pari a € 900;
- deprezzamento relativo alle spese necessarie per procedere con la regolarizzazione delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate (comprensivo anche delle opere di adeguamento), comprensive dell'ulteriore deprezzamento del 5%, argomentato nel relativo quesito 9, il tutto per un importo pari a € 36.933,67.

Il tutto per un deprezzamento complessivo di € 37.833,67.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti. Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di calcolo di questi ultimi, si rimanda alle indicazioni puntuali fornite al quesito 6, il cui contenuto è qui richiamato integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato, pari a € 113.166,33 arrotondato a € 113.000.

\*\*\*\*\*

**Quesito 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;*

Per il bene oggetto del procedimento, non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla quota dell'intero.

Per le continue e recenti variazioni del regime impositivo della vendita, si ritiene più corretto specificare che il bene risulta intestato ai debitori come persone fisiche e che all'epoca è stato acquistato, in regime di comunione legale dei beni, come prima casa. Il sottoscritto ritiene che l'individuazione del regime di vendita, che varierà con riferimento ai requisiti dell'eventuale acquirente, necessiti di un suffragio da parte di persona più competente in materia, che non può essere il mero estimatore, ma il professionista delegato alla vendita, e pertanto un Notaio, un Commercialista o un Avvocato.

\*\*\*\*\*

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

Il bene oggetto del pignoramento è compreso in un unico Lotto. Come specificato nel quesito 5, il bene è abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia. Di conseguenza l'unità è da considerarsi giuridicamente LIBERA.

\*\*\*\*\*

**Quesito 14:** *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati*

*dall'elaborato, alla relazione:*

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, 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).

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, dal momento che entrambi i debitori si sono costituiti, si allega l'attestazione di invio della relativa pec, presente nell'allegato 1. Si fa comunque presente che i debitori, anche se costituiti, ha chiesto di ricevere copia della perizia anche tramite in proprio indirizzo di posta elettronica.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 48 pagine oltre n. 14 allegati.

Allegati:

- 1: Comunicazione e verbali di sopralluogo  
(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)
- 2: Documentazione catastale
- 3: Verifica conformità catastale  
Grafico di sovrapposizione: rilievo/catasto
- 4: Titolo di provenienza  
(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)
- 5: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo
- 6: Rilievo fotografico
- 7: Certificato contestuale (anagrafe – stato civile)  
(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)

- 8: Ispezioni ipotecarie  
(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)
- 9: Grafici verifica di conformità
- 10: Opere adeguamento – grafici di progetto
- 11: Opere adeguamento – grafici stato sovrapposto
- 12: Determinazione del più probabile valore di mercato  
(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)
- 13: Tabella riepilogativa
- 14: Computi opere adeguamento

Firenze, 30/5/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Roberto Sozzi