

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 209/2023 R.G.

Promossa da *****

Contro *****

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U. Arch. Maria Palai Scali

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ed ESTIMATIVA d'UFFICIO

Premesso:

- che in data 02 ottobre dell'anno 2023 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nominava C.T.U. la sottoscritta Architetto Maria Palai Scali, con studio in Empoli, piazza Pinturicchio 18, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Firenze con il n. 3990 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 3939, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare n. 209/2023 R.G. promosso da ***** contro *****;
- che venivano posti dal Giudice i seguenti quesiti:

“Il Giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II 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 esecutata;

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, dovrà 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'intestataro 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 riguarda 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:*

- *domande 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 c.t.u. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
 9. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché*

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

10. *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella*

commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.

L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

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

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

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

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare

non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9.bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui sia 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).

- 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 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..

-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;

designa

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 del 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/intervenuti.

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."

Tutto ciò premesso, la sottoscritta, in data 9 novembre 2023 inviava le raccomandate con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore procedente per comunicare di avere ricevuto l'incarico di C.T.U. e la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali; successivamente, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nei fascicoli, in data 7 dicembre 2023 si recava presso l'immobile oggetto della procedura, unitamente al custode IVG di Firenze nominato dal Giudice, eseguendo un'adeguata ripresa fotografica ed alcuni rilievi tecnici, come da verbale che si allega (allegato n. 1); pertanto, compiuti tutti gli accertamenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, effettuato l'accesso per la visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze, compiuti tutti gli accertamenti all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Firenze, la sottoscritta produce la seguente relazione tecnica estimativa relativa all'immobile oggetto del procedimento n. 209/2023 R.G., riferendo quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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;

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati al **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze** nel foglio di mappa **33** dalle seguenti particelle:

- **1055**, subalterno **203**, categoria A/2, classe 2, vani 2, superficie catastale totale metri quadrati 37, totale escluse aree scoperte metri quadrati 35, via Benedetto Dei n. 31, piano 1, rendita catastale Euro 235,06, per quanto concerne l'appartamento;

- **1048**, subalterno **506**, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 15, via Benedetto Dei n. 33, piano S1, rendita catastale Euro 80,26, per quanto concerne l'autorimessa.

I beni risultano intestati a ***** nata a Firenze (FI) il ***** codice fiscale *****.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Il soggetto esecutato risulta intestatario della **piena proprietà degli interi beni** oggetto della presente relazione.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale e comunque non sussistono difformità tali da influire sulla rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

Confini dell'appartamento: parti condominiali, proprietà ***** , proprietà ***** , s.s.a..

Confini dell'autorimessa: parti condominiali, proprietà ***** , proprietà ***** , s.s.a..

Si allega la documentazione catastale (allegati nn. 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

Quesito n. 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...);

Atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 11/07/2023 repertorio numero 6343, **trascritto a Firenze** il giorno **25/07/2023** Registro particolare n. **22854** Registro generale n. **30715**, a favore di ***** con sede a Monteriggioni (SI) codice fiscale ***** contro ***** nata a Firenze (FI) il ***** codice fiscale ***** riguardante la **piena proprietà degli interi beni** oggetto della presente relazione.

Quesito n. 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;

A ***** il bene è pervenuto con atto di compravendita Notaio Montano di Firenze del 16 aprile 2003 repertorio 36311/6957, registrato a Firenze il 2 maggio 2003 al n. 1317 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Firenze in data 13 maggio 2003 al numero 12123 di Registro Particolare, che si allega alla presente (allegato n. 8).

Quesito n. 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;

Trattasi di porzione del complesso edilizio posto in Comune di Firenze, tra la via Ippolito Rosellini e la via Benedetto Dei, composto da cinque edifici disposti ad U aventi destinazione residenziale e un edificio posto al centro del lotto ad uso direzionale; tutti gli edifici hanno accesso indipendente e sono composti da cinque piani fuori terra, oltre il piano soffitta e il piano interrato destinato a garage.

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti precisamente da:

- appartamento ad uso civile abitazione con accesso da via Benedetto Dei n. 31, posto al piano primo della scala "C", e precisamente l'appartamento C15, con affaccio laterale rispetto alla suddetta via, ubicato a destra del vano scala guardando il complesso immobiliare dall'accesso principale dell'edificio, composto da un vano con angolo cottura, un servizio igienico con antibagno, senza finestra, e un piccolo balcone;
- autorimessa posta al piano interrato, con accesso carrabile da via Benedetto Dei n. 33, e precisamente la quinta a sinistra per chi scenda al piano interrato dalla rampa di accesso.

L'autorimessa è legata da vincolo pertinenziale all'appartamento e pertanto non può essere venduta separatamente.

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti condominiali dell'edificio ed in particolare dei seguenti beni comuni non

censibili rappresentati nell'elaborato planimetrico presentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze in data 22 novembre 2002 al foglio di mappa 33 particella 1055 coi seguenti subalterni: sub. 151 rampa di accesso ai garage e viabilità interna posta al piano interrato; sub. 298 autoclave; sub. 299 locale tecnico; sub. 224 vano scale, ascensore e ingresso; sub. 318 resede esterno posto al piano terreno.

Sul resede esterno condominiale grava la servitù di uso pubblico permanente prevista dalla Convenzione urbanistica con il Comune di Firenze ai rogiti del notaio Regni di Pistoia e Prato in data 29 agosto 2000 rep. 133.711 fasc. 19401 registrata a Pistoia il 3 settembre 2000 col n. 1282 e trascritta a Firenze il 4 settembre 2000 al n. 19311 reg. part..

I millesimi di proprietà generale sono 22,65.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato all'inizio degli anni 2000, pertanto, si trova in buono stato di manutenzione.

L'appartamento presenta finiture di livello medio e precisamente: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, infissi esterni in legno e doppio vetro con avvolgibili in plastica. Risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta sul balcone, di impianto di condizionamento e di tutti gli altri impianti funzionanti, conformi alle normative di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa metri quadrati 35,00; il balcone ha una superficie di circa metri quadrati 4,60.

Il bene in oggetto si trova in zona periferica prevalentemente residenziale,

dotata di servizi pubblici di base e con presenza di attività terziarie, artigianali e commerciali.

Quanto oggetto della presente perizia è meglio rappresentato nell'elaborato grafico e nella documentazione fotografica che si allegano (allegati nn. 9 e 10).

Quesito n. 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.

Il bene in oggetto risulta occupato dall'esecutata assieme al marito, come da certificato di residenza che si allega (allegato n. 11), pertanto è da ritenersi libero.

Quesito n. 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:

- *domande 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);*

Risulta un debito per spese condominiali di Euro 234,49.

Si allega la documentazione fornita dall'amministratore di condominio aggiornata al 25 marzo 2024, (allegato n. 13).

Quesito n. 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 c.t.u. 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 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.

1. Iscrizione contro: **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta presso la Conservatoria di Firenze in data 28/05/2012 Registro Particolare 2335 Registro Generale 16131, con atto ricevuto da Notaio Faucci di Tavarnelle Val di Pesa (FI) in data 17/05/2012 rep. 39237/8421, per Euro 220.000,00 a garanzia di Euro 110.000,00 a favore di ***** con sede in Monteriggioni (SI) codice fiscale ***** contro ***** nata a Firenze (FI) il ***** codice fiscale ***** , debitore non datore di ipoteca ***** con sede in Tavarnelle Val di Pesa (FI) codice fiscale ***** , gravante sulla piena proprietà degli interi beni oggetto della presente perizia;

2. Iscrizione contro: **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 13/04/2023 repertorio 3799, iscritta presso la Conservatoria di Firenze in data 20/06/2023 Registro Particolare 3797 Registro Generale 24922, per Euro 190.000,00 a garanzia di Euro 162.398,81 a favore di ***** con sede in Monteriggioni (SI) codice fiscale ***** elettivamente domiciliata c/o Avvocato ***** in San Casciano in Val di Pesa (*per la quota di 1/2 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2*) contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** (*per la quota di 1/2 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1*) e ***** nata a Firenze (FI) il ***** codice fiscale ***** (*per la quota di 1/1 della piena proprietà*

*relativamente all'unità negoziale n. 2), gravante su UNITA' NEGOZIALE N. 1: quota di ½ della piena proprietà relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di Capraia e Limite (FI), piazza ******, rappresentata al Catasto Fabbricati di Capraia e Limite nel foglio di mappa *** dalla particella *** subalterno *** (categoria A/2 vani 5,5); UNITA' NEGOZIALE N. 2: **quota di 1/1 della piena proprietà** relativamente alle unità immobiliari poste in Comune di Firenze (FI), via Benedetto Dei nn. 31-33, rappresentate al Catasto Fabbricati di **Firenze nel foglio di mappa 33** dalla particella **1055 subalterno 203** (categoria A/2 vani 2) e dalla particella **1048 subalterno 506** (categoria C/6 mq. 14), oggetto della presente perizia;

3. Trascrizione contro del 25/07/2023 Registro Particolare n. 22854 Registro generale n. 30715: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 11/07/2023 repertorio n. 6343, a favore di ***** con sede a Monteriggioni (SI) codice fiscale ***** contro ***** nata a Firenze (FI) il ***** codice fiscale ***** gravante sulla piena proprietà degli interi beni oggetto della presente perizia.

In base alle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 23/04/2024 non sono state rilevate ulteriori formalità (vedasi ispezione ipotecaria, allegato. n. 12).

Quesito n. 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.

L'importo medio annuo delle spese fisse di gestione ordinaria è di Euro 375,00.

Sono state deliberate spese straordinarie condominiali di Euro 548,13 ca..

Risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni di Euro 234,49.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Si allega la documentazione fornita dall'amministratore di condominio aggiornata al 25 marzo 2024, (allegato n. 13).

Quesito n. 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 edilizia 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 di sanatoria.

Con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. si precisa che il complesso edilizio di cui sono porzioni i beni oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 312/2000 rilasciata dal Comune di Firenze in data 5 settembre 2000;

- nella medesima data è stata rilasciata Concessione edilizia n. 310/2000 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

entrambe relative al comparto RU3 "Ippolito Rosellini Piano Casa 87";

ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale n. 52/99 (busta n. 1298/99) contestualmente alla fine lavori;

- infine, in data 3 marzo 2003 al n. 7641 è stata presentata attestazione di abitabilità.

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto della presente perizia e dell'esame degli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi sopra descritti, la scrivente, in base ai rilievi che ha potuto effettuare, non ha riscontrato difformità; sono state rilevate solo alcune lievi differenze delle quote che rientrano comunque nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Relativamente all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, il bene in oggetto si colloca in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come *Ambito dell'insediamento recente (zona B)*, art. 68: *“l'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale.”* Gli interventi ammissibili sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica; inoltre, nell'edificio recente è ammessa la chiusura di logge e porticati solo su fronti non visibili dalla pubblica via/spazio pubblico. Per quanto riguarda la disciplina degli usi, nessun uso è escluso. Infine, l'immobile ricade nel comprensorio di bonifica della Piana di Sesto.

Si precisa che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. DC/2023/00006 del 13/03/2023 è stato adottato il Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (PO), fino alla loro efficacia si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 L.R. 65/2014 con le specifiche dell'art. 8 delle N.T.A. del PO. Il Regolamento Urbanistico resta in vigore fino all'approvazione del PO.

Quesito n. 10.

Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e

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

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto si applica il metodo sintetico-comparativo, facendo cioè il confronto dei beni con altri simili, di cui, essendo stati oggetto di libera contrattazione, se ne possa conoscere il prezzo praticato sul mercato, tenendo conto delle vendite effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e tramite indagini di mercato, con la consultazione degli annunci delle agenzie immobiliari della zona sui maggiori portali quali *****, confrontando poi il risultato con i dati delle tabelle dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per la zona in cui si trova l'immobile. Infine, vengono prese in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e delle sue pertinenze, quali ad esempio l'ubicazione, la consistenza, la qualità delle finiture, la vetustà del bene, per arrivare a stabilire lo specifico valore di stima del bene in oggetto.

Valori OMI.

Di seguito si indicano i dati dell'OMI relativi ad abitazioni civili nella zona

in cui si trova l'immobile oggetto della presente perizia:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Periferica/CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR

Codice zona: D17

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1850	2550

Vendite effettuate nella stessa zona.

A seguito delle ricerche compiute dalla sottoscritta risulta la vendita di un appartamento situato nel medesimo fabbricato e allo stesso piano di quello oggetto della presente perizia, e precisamente:

atto di compravendita notaio ***** del 26/02/2024 repertorio n. 1929 raccolta n. 1454 "appartamento per civile abitazione con accesso da via Benedetto Dei n. 31, posto al piano primo della scala C, identificato come "appartamento C12", a sinistra salendo le scale condominiali e composto da tre vani compreso angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo", con garage pertinenziale.

Superficie catastale totale appartamento mq. 69, escluse aree scoperte mq. 67; superficie catastale garage mq. 21.

Prezzo della vendita Euro 250.000,00.

Si calcola una superficie commerciale totale di ca. mq. 80,00.

Pertanto, il prezzo di vendita al metro quadrato risulta pari a Euro 3.100,00/mq. arrotondato per difetto.

Calcolo della superficie commerciale e del valore di mercato.

Le superfici sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati dalla sottoscritta.

La superficie commerciale viene determinata dalla superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, attribuendo ai vari spazi gli indici di omogeneizzazione relativi, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Pertanto, la superficie commerciale, per il calcolo del valore di mercato dei beni in oggetto, risulta essere la seguente:

Descrizione	Sup. lorda mq.	Indice di omog.	Sup. ragg. mq.
appartamento	35,00	100%	35,00
balcone	4,60	30%	1,38
garage	15,00	50%	7,50
Totale superficie commerciale			43,88

Pertanto, la superficie commerciale del bene risulta essere mq. 43,88, che si arrotonda per eccesso a mq. 44,00.

Con riferimento ai valori sopra riportati e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, quali, ad esempio, la consistenza, la sottoscritta attribuisce prudenzialmente al bene il valore unitario al metro quadrato della superficie commerciale di Euro

2.800,00; pertanto, **il valore di mercato** sarà il seguente:

mq. 44,00 x Euro 2.800,00 = **Euro 123.200,00**

(centoventitremiladuecento/00).

Quesito n. 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.*

Per la determinazione del prezzo base d'asta partendo dal valore di mercato si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e dei meccanismi d'asta (velocità del pagamento, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene).

Pertanto, il **prezzo base d'asta** sarà il seguente:

Euro 123.200,00 - 10% = **Euro 110.880,00**

(centodiecimilaottocentottanta/00).

Quesito n. 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 sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Il pignoramento si riferisce all'intero bene.

Poiché il bene è di proprietà di persone fisiche la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Quesito n. 13.

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

Trattasi di un unico lotto.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale adempimento.

Empoli, lì 29 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Palai Scali

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa;
3. Elaborato planimetrico;
4. Elenco subalterni;
5. Visura catastale;
6. Planimetria catastale appartamento;
7. Planimetria catastale autorimessa;
8. Atto di provenienza;
9. Pianta con punti di ripresa foto;
10. Documentazione fotografica;
11. Certificato di residenza;
12. Ispezione ipotecaria;
13. Documentazione dell'amministratore di condominio;
14. Tabella riepilogativa;
15. Attestazione di invio raccomandate;
16. Ricevuta di consegna pec.