

- TRIBUNALE DI FIRENZE -

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 249/2023 R.G.

promossa da

XX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa GIOVANNA MAZZA -

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Consulente Tribunale di Firenze n. 789



MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Io sottoscritto **Geom. Luigi De Simone**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2366/11, con studio in Impruneta (FI) Via Del Monte Di S. Antonio n° 4, sono stato nominato C.T.U. al procedimento indicato in epigrafe in data 25.02.2024, e dopo aver inviato l'accettazione di incarico, con il giuramento di rito, iniziavo le indagini peritali per rispondere ai questi contenuti nel mandato di nomina dell'incarico.

* * * * *

La presente relazione è composta da n. 21 paragrafi relativi a:

1.01	Identificazione del bene pignorato	pag. 3
1.02	Confini	pag. 4
1.03	Dati catastali	pag. 4
1.04	Corrispondenze	pag. 5
2.01	Atto di pignoramento	pag. 5
3.01	Atti di provenienza	pag. 5
4.01	Sommara descrizione del bene pignorato	pag. 6
4.02	Millesimi per le spese comuni	pag. 7
4.03	Superficie commerciale	pag. 7
4.04	Destinazione urbanistica	pag. 7



5.01	Stato di possesso del bene pignorato	pag. 8
6.01	Esistenza oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 8
7.01	Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di condominiale gravanti sul bene che saranno o comunque non saranno opponibili	pag. 9
8.01	Spese di gestione o manutenzione	pag. 11
9.01	Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 12
10.01	Valore di mercato del bene pignorato	pag. 14
11.01	Prezzo a base d'asta	pag. 14
12.01	Precisazioni	pag. 16
12.02	Regime impositivo della vendita	pag. 16
13.01	Riepilogo in caso di più lotti	pag. 17
14.01	Tabella riepilogativa	pag. 17
	Descrizione allegati	pag. 17

1.01 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è posto nel Comune di Firenze, Via



Montebello n. 76 e precisamente porzione di un più ampio fabbricato costituito da un appartamento ad uso abitazione, ex portineria, così composto: ingresso e w.c. al piano terreno; cucina-tinello e doccia al piano seminterrato; camera al piano ammezzato, sovrastante il vano ingresso, il tutto collegato da scale interne ad uso esclusivo.

1.02 Confini

Parti a comune da più lati, XXXXXX, salvo se altri.

1.03 Dati catastali

Il suddetto bene risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Firenze, intestato all'esecutato, nel Foglio di Mappa n. 156, Particella n. 71 sub. 13, Zona censuaria 1, Via Montebello n. 76 piano S1-T-1, Categoria A/4, Classe 2, vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 48, senza aree scoperte mq. 48, e rendita catastale € 316,33.

Ai fini della conformità della intestazione catastale risulta conforme.

La planimetria catastale censita, risulta conforme allo stato dei luoghi.



1.04 Corrispondenze

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde a quanto descritto nell'atto di pignoramento e ne consente l'univoca identificazione; mentre i confini non sono stati riportati.

2.01 Atto di pignoramento

Atto di pignoramento del XX agosto XXXX trascritto a Firenze in data XX settembre XXXX contro :

XXXXXXXXXXXXXX, nato a Fucecchio (FI) il XXXXXXXX (cod. fisc. :XXXXXXXXXXXXXX)

Il bene pignorato riguarda "Abitazione di tipo popolare sita in Firenze – FI – Via Montebello 76 piano T-1 S1, rappresentata al N.C.E.U. del ridetto comune di Firenze al foglio 156 particella 71 subalterno 13, categoria A/4".

3.01 Atto di provenienza

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al suddetto esecutato con atto di compravendita Notaio Pier Antonio Donnini, in Fucecchio (FI), del XXXXXXXX, Rep. n. XXXXX, Fasc. n. XXXXXXXX, registrato a Firenze il XXXXXXXX al n. XXXX e trascritto a Firenze in data XXXXXXXX al n. XXXXX Art..



4.01 Sommara descrizione del bene pignorato

L'appartamento ad uso abitazione è ubicato al piano terreno-seminterrato oltre piano ammezzato, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato, ubicato nel comune di Firenze in Via Montebello n. 76, in angolo con via Magenta.

Il fabbricato condominiale, composto da appartamenti ad uso abitazione e uso uffici, si presenta in buono stato di manutenzione, dotato di impianto di ascensore.

L'appartamento è così composto: al piano terreno da un ingresso dal quale si accede al w.c. e sottoscala per il piano ammezzato; sempre dal vano ingresso, si accede tramite scala al piano seminterrato, costituito da cucina-tinello e doccia; sempre dal vano ingresso è presente un'altra scala per accedere alla camera posta al piano ammezzato.

L'appartamento internamente si presenta in normale stato di manutenzione sia per gli impianti che per le finiture, portoncino in legno d'ingresso, pavimenti in travertino e monocottura, rivestimenti in ceramica; impianto di riscaldamento singolo con radiatori in ghisa; impianto



elettrico dotato di salvavita. La superficie calpestabile è di mq. 38,00 circa.

Le altezze interne, diverse in tutte i vani non superano l'altezza massima presente nell'ingresso ml. 2,55.

4.02 Millesimi per le spese comuni

I millesimi assegnati per le spese condominiali, come riportato nel bilancio inviato dall'amministratore condominiale per il suddetto bene sono suddivise in: millesimi 21,08 spese generali, millesimi 21,25 spese dell'ingresso, millesimi 21,25 spese impianto autoclave, millesimi 21,08 spese generali di manutenzione ordinaria, millesimi 0,00 spese scale e millesimi 0,00 spese ascensore.

4.03 Superficie commerciale

In riferimento allo stato dei luoghi l'appartamento ha una superficie commerciale di **mq. 48,00**.

4.04 Destinazione urbanistica

In riferimento all'attuale regolamento urbanistico il fabbricato è ubicato in "Ambito del nucleo storico (zona A)", classificato come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato; descritto nelle norme di attuazione del



regolamento urbanistico dall'art. 65 per l'ubicazione e tipi di intervento; e dall'art. 13 per la classificazione e tipi di intervento;

5.01 Stato di possesso del bene pignorato

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23 luglio 2024 il possesso dell'appartamento è da parte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di conduttore in forza di contratto di affitto, stipulato in data 28 dicembre 2020, con inizio locazione in data 01.01.2021 e termine in data 31.12.2025 rinnovabile, canone di locazione 4.800,00 annui, regolarmente registrato, con regime fiscale con cedolare secca e con garanzia fideiussoria del fratello del conduttore Sig. XXXXXXXXXXXX.

L'importo del canone annuo si ritiene adeguato.

6.01 Esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Come da dichiarazione scritta in mail rilasciata dall'amministratore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 30 luglio 2024, non sono stati effettuati pagamenti da parte sia dell'esecutato che dal conduttore, è l'importo totale delle



spese condominiali in arretrato è di € 1.128,72 al 31.12.2023; con importo non pagato per l'appartamento relativo all'anno 2023 di € 95,13 ed un preventivo di spesa per il 2024 per l'appartamento di € 41,71; inoltre l'amministratore ha comunicato che sono previsti lavori di manutenzione straordinaria e rimodernamento dell'impianto ascensore.

In base ai suddetti descritti importi si preventiva un importo totale di € 136,84 di spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

7.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.

Da quanto riportato nella certificazione ipo-catastale ventennale presente in atti sul bene pignorato risultano le seguenti formalità:

1- Iscrizione n. XXX part. del XXXXXX ipoteca giudiziale, a favore dello XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la somma complessiva di € 130.000,00 (€ 66.662,40 di debito capitale) in forza di atto



giudiziario del Tribunale di Pisa in data XXXXXXXX rep. XXX.

- 2- Trascrizione n. XXX part. del XXXXXXXX, relativa a verbale di pignoramento immobili, a favore dello XXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto giudiziario dell'UNEP di XXXX in data XXXXXXXX rep. XXXX.

Per quanto riguarda detta trascrizione sarà cancellata a cura del debitore come da dichiarazione pervenutami dallo studio legale.

- 3- Trascrizione n. XXXX part. del XXXXXXXX, relativa al verbale di pignoramento immobili, a favore dello XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto giudiziario dell'UNEP di XXXX in data XXXXXXXX rep. XXX.

Per quanto riguarda detta trascrizione sarà cancellata a cura del debitore come da dichiarazione pervenutami dallo studio legale.



4-Trascrizione n. XXXXX part. del XXXXXXX, relativa a verbale di pignoramento immobili, a favore dello XXXX
XX, con sede in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, in forza di
atto giudiziario dell'UNEP di XXXX in data XXXXXXXXX rep.
XXXX.

Le spese di cancellazione a carico della procedura, verificate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ammontano complessivamente a € 600,00 circa salvo verificare eventuali aggiornamenti di nuovi importi presso la conservatoria.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale relativi alle spese condominiali non pagate, detratto l'importo preventivato per gli ultimi due anni, corrisponde ad € 1.033,59.

8.01 Spese di gestione o manutenzione

In base alla documentazione prodotta dall'amministrazione condominiale la spesa di gestione annua, dal 01.01.2023 al 31.12.2023, prevista per l'appartamento è di € 95,13; mentre per la spesa di gestione dal 01.01.2024 al 31.12.2024 è stata preventivata una spesa di € 41,70.



9.01 Regolarità edilizia e urbanistica

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Firenze, per il bene pignorato non sono state trovate pratiche edilizie e permesso di abitabilità, mentre risulta per il condominio la seguente pratica edilizia:.

- Condono edilizio presentato, in forza della L. 47/85, in data 30.12.1987 protocollo che risulta archiviato in data 18.08.2020 al n. 1282/2020 “per carenze sostanziali nella documentazione ed in individuazione delle opere” per mancanza di presentazione della documentazione integrativa richiesta e mai presentata.

Non avendo trovato permessi edilizi relativi al bene in oggetto, è stato richiesto il precedente atto di provenienza stipulato in data 28.09.1962 e richiesta in catasto la planimetria catastale d'impianto che certificano entrambe la presenza di un appartamento ad uso abitazione.



Da un confronto tra la planimetria catastale di impianto e quella censita aggiornata al 1993, si evidenziano le seguenti difformità:

La mancanza nella planimetria di impianto, nel vano cucina-tinello, di una rientranza in una parete destinata a doccia.

La mancanza nella planimetria censita nel 1993 di una apertura nella parete dell'ingresso lato androne di ingresso condominiale.

In base all'art. 12 del regolamento edilizio del comune di Firenze si può prevedere per opere tipo quelle descritte la non necessita di eseguire una sanatoria o prevedere la presentazione dello stato legittimo.

Non potendo determinare una data certa per l'esecuzione di dette opere si preventiva la redazione una pratica edilizia, tipo "stato legittimo" o dichiarazione di un tecnico abilitato, oltre alle spese (per quota condominiale) per la chiusura della pratica di condono edilizio condominiale.

Si prevede una spesa complessiva forfettaria di € 5.000,00.



10.01 Valore di mercato del bene pignorato

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

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI – Agenzia del Territorio", quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni avvenute, ecc.).

Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento affittato, secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie commerciale è di € 2.200,00 il mq..

Il valore di mercato dl bene pignorato sarà pertanto: mq. 48 x 2.200,00 = € 105.600,00 arrotondato a **€ 106.000,00.**

11.01 Prezzo a base d'asta

Per stabile il prezzo a base d'asta del bene pignorato al suo valore di mercato, sopra calcolato, vengono detratte le



seguenti spese: per le spese condominiali insolute previste al punto 6.01 € 136,84; per la regolarizzazione urbanistica prevista al punto 9.01 € 5.000,00.

Inoltre per stabilire il prezzo a base d'asta del bene pignorato, al suo valore di mercato, tenuto conto, dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., e delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo applicare una detrazione del 10% al valore di mercato per determinare il prezzo a base d'asta.

Pertanto il valore a base d'asta sarà il seguente :

$$106.000,00 - 136,84 - 5.000,00 = 100.863,16$$

Calcolo del prezzo a base d'asta del bene detratto il 10% :

$$100.863,16 \times 0,90 = \text{€ } 90.776,84 \text{ arrotondato a } \text{€ } 91.000,00$$

(novantunomila/00) prezzo a base d'asta.



12.01 Precisazioni

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda l'intera quota della proprietà del bene pignorato.

Il bene pignorato, anche se occupato con regolare contratto di affitto, risulta appetibile sul mercato immobiliare in quanto ubicato in un fabbricato in buone condizioni di manutenzione, in una zona residenziale a pochi passi dal Piazzale di Porta al Prato e in prossimità del centro storico di Firenze.

Il bene pignorato alla stato dei luoghi risulta non divisibile in natura.

12.02 Regime impositivo della vendita

Considerando il debitore come privato cittadino e non come entità imprenditoriale, anche tramite verifica dell'atto di provenienza, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro, del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" oppure, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo modifiche ed aggiornamenti del regime impositivo da verificare presso un notaio, il tribunale o agenzia dell'entrate. La vendita non è pertanto soggetta all'applicazione dell'I.V.A..



13.01 Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di un unico lotto.

14.01 Tabella riepilogativa

Si allega una tabella riepilogativa dell'unico lotto relativo al bene pignorato con i dati previsti nello schema predisposto allegato all'incarico.

* * * * *

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria catastale appartamento
4. Avvisi ricevimento delle raccomandate
5. Verbale sopralluogo
6. Certificato catastale
7. Atto di provenienza
- 7a Contratto di affitto
8. Consuntivo spese condominiali
- 8a. Comunicazione amministratore per gestione del condominio
9. Certificato di residenza dei debitore
10. Attestazione archiviazione condono condominiale



10a Planimetria castale di impianto

10b. Atto precedente di provenienza

11. Ispezioni ipotecarie appartamento

11a Attestazione dichiarazione cancellazione precedenti pignoramenti.

* * * * *

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine e n. 16 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione dell'Intestata Giustizia per quanto di mia competenza.

La presente relazione viene depositata tramite invio telematico.

Impruneta, 30 agosto 2024

Geom. Luigi De Simone

