

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N ° 213/2023

G . E. DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PERIZIA TECNICA

**Esperto nominato, Consulente Tecnico d'ufficio:**

Dott. Lorenzo Zammarchi

Via B. Accolti, 41

50126 Firenze

C.F. ZMMLNZ80T22D575D

P.I.: 06162230483

**Debitore:**

*Omissis*

*Omissis*

**Creditore precedente:**

*Omissis*

**Creditore intervenuto:**

*Omissis*

**UNICO LOTTO posto a Firenze (FI) Via delle Cerbine, n° 26**

**Esecuzione Immobiliare R.G. 213/2023**



## SOMMARIO

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 213/2023</b> .....	1
INCARICO .....	2
QUESITI .....	3
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI .....	5
RISPOSTA AI QUESITI .....	6
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza .....	6
2. Estremi dell'atto di pignoramento.....	7
3. Descrizione sommaria dei beni.....	8
DESCRIZIONE IMMOBILE.....	8
4. Stato di possesso degli immobili.....	11
5. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli. ....	11
6. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione .....	12
7. Regolarità urbanistica E edilizia dei beni .....	13
8. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato).....	13
Stima del valore dell'immobile- METODO DI STIMA Valore di mercato.....	17
9. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato.....	21
10. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni .....	21
Riepilogo .....	22

## INCARICO

Il giorno 11/10/2023, il Giudice Esecutore dott.ssa Giovanna Mazza conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo RG 213/2023 indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Lorenzo Zammarchi iscritto all'albo Dottori Agronomi e Forestali n°1242 ed iscritto all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze N.P. 0155 , con studio in Firenze Via Benedetto Accolti, 41 attraverso comunicazione PEC del e successivo giuramento di rito effettuato telematicamente in data 15/10/2023,.



## QUESITI

Il giudice ordina all'esperto:

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 conconi) 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 erranei 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 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; verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.; - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

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

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

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

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

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per



la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute. 12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione; 13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato); 14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; Firmato Da: MAZZA GIOVANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1fb61f -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 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. 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.. -gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

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

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..

#### DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.



- In data 14/11/2023 Accesso telematico all'Agencia del Territorio della Provincia di Firenze per acquisizione planimetria e visura dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. 02)
- In data 11/12/2023 alle ore 10.30 il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato tramite A\R agli esecutati, nel quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto con invio contestuale del foglio notizie (All. 03), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Via delle Cerbinen°26 Firenze (FI) alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo non veniva effettuato per assenza dei comproprietari.
- In data 12 Giugno 2023 alle ore 17.30 il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo contatto con la comproprietara Omissis , si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Via delle Cerbinen°26 Firenze (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo in presenza della comproprietaria Sig.ra omissis Occupante l'appartamento.
- In data 15/02/2024, viene acquisita documentazione urbanistica presso Ufficio edilizia privata del Comune di Firenze.
- In data 19/08/2024 Acquisizione copia contratti di compravendita per comparazione beni simili. (All. 06)
- In data 22/08/2024 Accessi all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto. (All. 04).
- In data 22/08/2024 Accessi all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione di Denuncia di successione Atto di Provenienza (All. 01)

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI CONFINI E CORRISPONDENZA

I beni oggetto di perizia riguardano Immobile ubicato nel Comune di Firenze (FI), Via delle Cerbine, n°26 ovvero un'abitazione di tipo civile composta da disimpegno, soggiorno-salotto con loggia, 3(tre) camere,2(due) bagni, cucina con ripostiglio e terrazza, cucina, due camere, bagno.

**I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI) come segue:**

1. - **DIRITTO DI PROPRIETA**, per la quota di 1/2 di Omissis di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostigli afferente al giardino esclusivo).

Secondo i punti sopra indicati sono rappresentati come al NCEU del Comune di Firenze in descrizione iniziale:

**1- Civile Abitazione foglio 60, particella 73, subalterno 500.**



Confini: Omissis (foglio 60, particella 74,) Omissis foglio 60, particella 72) Omissis foglio 60, particella 51), (foglio 60, particella 51), resede stradale. Agli atti non è presente alcun elaborato planimetrico.

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia del Territorio al prot. FI0179747 del 28/05/2009 risulta non conforme allo stato attuale con difformità sostanziali. (All. 02)

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento:

1. - **DIRITTO DI PROPRIETA**, per la quota *Omissis* (entrambi in regime di comunione dei beni) di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostiglio afferente al giardino esclusivo).

i beni di cui al punto n°1 e relativo BCNC sopra risultano indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 24 luglio 2023 - registro particolare 22694 registro generale 30504 repertorio 5374/2023 del 30/06/2023 risultano corrispondenti.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dal sottoscritto CTU fino alla data del 10/08/2024.

## 2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 24 luglio 2023 - Registro Particolare 22694 Registro Generale 30504 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5374/2023 del 30/06/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Omissis contro per la quota di 1/2 Omissis e per la quota di 1/2 di Omissis relativamente all'unità negoziale sotto descritta:

1. - **DIRITTO DI PROPRIETA'**, di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostiglio afferente al giardino esclusivo).I beni oggetto di pignoramento, ovvero il diritto di proprietà per la quota del 50% per le unità di cui al punto 1 (appartamento), punto 2 (box auto), sono pervenuti all'esecutato con i seguenti atti:

1. Trascrizione di compravendita del 23 gennaio 2007 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 3133 Notaio CONTE SILVIO Repertorio 133959/8343 del 11/01/2007 ATTO TRA VIVI.



Per le altre trascrizioni ed iscrizioni si rimanda al paragrafo 5 ed allegato 4.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

##### **Immobile 1**

L'edificio situato in via delle Cerbine al numero civico 26, risale ai primissimi anni del Novecento, come si può dedurre dalle mappe degli studi del Comune di Firenze relative alla crescita dell'abitato dentro e fuori le mura della città. Si inserisce armoniosamente nel contesto stradale, in quanto parte integrante di edifici coevi e quindi con caratteristiche formali molto simili. È classificato come A3 "Edificio con rilevanti caratteri tipologici" dal Piano Regolatore Generale vigente e non si trova in una zona soggetta a vincolo ambientale. La tipologia a schiera, tipica dell'edilizia fiorentina dell'epoca, in questa zona si presenta a coppia, con gli ingressi di due unità abitative adiacenti a costituire il punto focale del piano terra. Le finestre, sia del piano terreno che del piano primo, sono disposte simmetricamente rispetto agli ingressi. I terra-tetto così distribuiti compongono e caratterizzano l'intera strada. La facciata principale dell'unità in oggetto, su via delle Cerbine, si presenta interamente intonacata con due piani fuori terra e quindi con due ordini di aperture ben separati da cornici marcapiano. Non è molto ampia, ma presenta grandi finestre incorniciate da cornici lavorate in pietra serena e superiormente decorate da timpani squadrati. Nella parte bassa, al piano terreno, il portone è incassato in un'ampia nicchia superiormente circolare, ben disegnata con cornici modanate anch'esse in pietra serena. Nella zona centrale, sopra l'ingresso, è presente un piccolo balconcino in muratura impreziosito da cornici modanate e balaustrini.

La facciata posteriore, prospiciente il giardino di pertinenza, risulta notevolmente semplificata, come del resto era consuetudine all'epoca per quanto riguarda le facciate secondarie. L'U.I. ad uso residenziale è un fabbricato di tipo "Villino" ubicato nel quartiere Le Cure, e precisamente in Via delle Cerbine al n. 26, quartiere residenziale con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'edificio oggetto di intervento, tutti edifici coevi. L'immobile è raggiungibile tramite via Francesco Caracciolo provenendo dal Ponte alle Riffe. L'ingresso è diretto dalla pubblica via ed è presente un giardino esclusivo privato in posizione tergaie da cui vi si accede direttamente dall'abitazione (locale Cucina).

L'edificio, libero sui due lati, quello stradale e quello tergaie, si eleva per due piani fuori terra e presenta una struttura in laterizio portante con tamponatura intonacata di colore chiaro. La copertura è a due falde con tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate, in buone condizioni e presentano elementi architettonici dell'epoca di costruzione. Le aperture sono composte da infissi in legno con vetro doppio e persiane esterne al piano primo, mentre inferiate al piano terreno. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas, caloriferi e cronotermostato ambiente.

L'ingresso alla proprietà avviene da via delle Cerbine 26 tramite un portone esclusivo superando uno scalino.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica nelle stanze di servizio (cucina e bagni) ed in parte corredato di parquet. L'ingresso da accesso al disimpegno dove superati tre scalini si accede alla zona giorno divisa in due ambienti



salotto e sala da pranzo. Continuando è presente la cucina che da accesso poi al resede tergele pavimentato in parte con autobloccanti. E' presente un ripostiglio di circa 4 mq in muratura. Salendo le scale si accede alle due camere matrimoniali, ad una camera singola ed a due bagni. Continuando la rampa di scale si accede al secondo piano dove sono presenti due soppalchi utilizzati come camera. E' presente un ulteriore WC nella zona sottotetto.

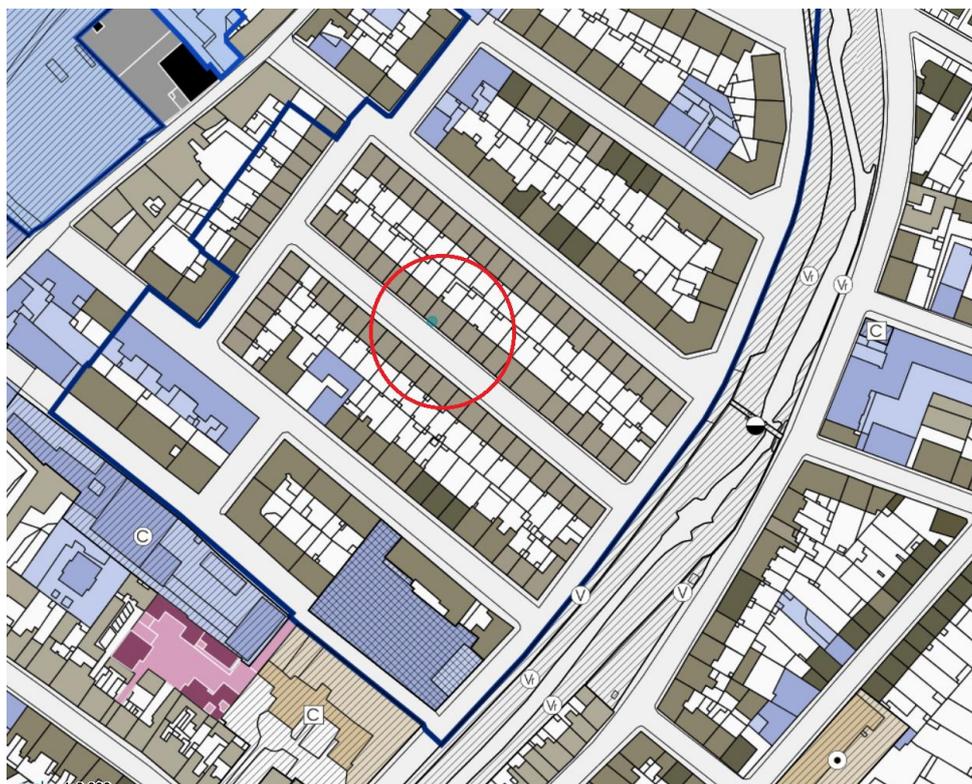
Le altezze interne degli ambienti sono variabili dai circa 3,90 m del piano terreno ai 2,88 del primo piano in zona soppalcata fino al sottotetto dove l'altezza e' 2,40m circa. La superficie coperta calpestabile coperta 168,06 mq, oltre 2,47 mq di balcone, 77,00 mq di giardino.

In linea generale le finiture dell'abitazione risultano di ottima fattura ed in linea con il contesto residenziale. Non sono presenti elementi di pregio all'interno dell'abitazione. Non si evidenziano al momento del sopralluogo difetti o ammaloramenti gravi; tutti i vani risultano dotati di opportune aperture per l'areazione e l'illuminazione, le pareti sono ricoperte da intonaco di tipo "civile" e caratterizzate da una tinteggiatura chiara.

L'unità immobiliare risulta ultimata ed abitabile. Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalla planimetria descrittiva (All. A), dalla documentazione fotografica (All. B) . Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche come meglio enunciato al seguente capitolo n° 7.

L'unità immobiliare sita in Via delle Cerbini<sup>n</sup>26, Firenze (FI) con le relative pertinenze oggetto di pignoramento, in base al Regolamento Urbanistico vigente, risulta classificata come segue: **ambito della città consolidata espansioni novecentesche (zona A - sottozona A4)**

**Elaborato del Piano Operativo del Comune di Firenze la zona rientra nell' ambito descrizione: ambito dell'insediamento recente (zona B)**



**Sottoelencati gli articoli delle NTA per la zona di riferimento:**

*sub-sistemi e ambiti - variante adottata*

*descrizione: ambito della città consolidata espansioni novecentesche (zona A - sottozona A4)*

*norme tecniche (22 elementi in stato variante adottata):*

- *art. 4 rapporto con il Piano Strutturale*
- *art. 8 efficacia delle disposizioni e regime transitorio*
- *art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi*
- *art. 10 alloggio minimo*
- *art. 11 tipi di intervento*
- *art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni*
- *art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente*
- *art. 15 lo spazio aperto privato*
- *art. 17 registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati*
- *art. 19 (DC/2024/000xx) classificazione degli usi*
- *art. 20 disciplina degli usi e impatti urbanistici*
- *art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi*
- *art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi*
- *art. 25 distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica*
- *art. 63 gli ambiti insediativi urbani*
- *art. 67 ambito della città consolidata/espansioni urbane novecentesche (zona A - sottozona A4)*
- *art. 82 disposizioni generali*
- *art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici*
- *art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni*
- *art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici*
- *art. 86 fattibilità connessa alla risorsa idrica*
- *art. 88 perequazione- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale.*



#### Vincoli sovraordinati:

Non è presente vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 né vincolo idrogeologico.

#### 4. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Per i beni sottoindicati:

1. - DIRITTO DI PROPRIETA', per la quota di *Omissis* di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostigli afferente al giardino esclusivo). all'epoca del sopralluogo effettuato l'immobile risultava occupato dal comproprietario *Omissis*.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente.

Dalle richieste e verifiche effettuate non risultano debiti pregressi verso l'amministrazione condominiale in quanto l'immobile non risulta costituito in condominio ed è indipendente.

#### 5. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI).

In base a quanto riportato nella certificazione ipocatastale presente agli atti, per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU in data 06/11/2023 (All. 05) sui beni oggetto di procedura esecutiva:

1. - DIRITTO DI PROPRIETA', *Omissis* di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostigli afferente al giardino esclusivo).

sono presenti le seguenti formalità:



1. Trascrizione di compravendita del 23 gennaio 2007 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 3133 Pubblico ufficiale CONTE SILVIO Repertorio 133959/8343 del 11/01/2007 ATTO TRA VIVI - ,
2. Iscrizione di ipoteca volontaria del 23 gennaio 2007 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3134 Pubblico ufficiale CONTE SILVIO Repertorio 133960/8344 del 11/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. Iscrizione di ipoteca volontaria del 17 giugno 2008 con annotazione di erogazione a saldo del 6 ottobre 2008 - Registro Particolare 5049 Registro Generale 24761 Pubblico ufficiale CONTE SILVIO Repertorio 136372/9477 del 16/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con successiva annotazione n. 5828 del 06/10/2008 .
4. Trascrizione di certificato di denunciata successione mortis causa del 4 dicembre 2008 - Registro Particolare 35152 Registro Generale 52947 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO (Agenzia delle Entrate) Repertorio 88/3485 del 18/11/1999 .
5. Trascrizione di certificato di denunciata successione del 23 febbraio 2009 - Registro Particolare 6242 Registro Generale 9582 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 68/104 del 11/01/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
6. Trascrizione di acquisto di legato ex art. 540 c.c. del 13 aprile 2022 - Registro Particolare 11740 Registro Generale 16215 Pubblico ufficiale *Omissis* Repertorio 7773/5840 del 07/04/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO EX ARTICOLO 540 C.C. .
7. Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo del 29 aprile 2022 - Registro Particolare 13415 Registro Generale 18506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12577/2022 del 12/04/2022 per ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.
8. Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20 dicembre 2022 - Registro Particolare 9719 Registro Generale 53951 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 3749/2021 del 10/09/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
9. Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 24 luglio 2023 - Registro Particolare 22694 Registro Generale 30504 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5374/2023 del 30/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati ulteriori gravami presenti sulle U.I. sopra descritte e già oggetto di pignoramento immobiliare. In fascicolo è presente certificazione ex 567 cpc, idonea a consentire la vendita i beni pignorati.

Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale presso la conservatoria immobiliare: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 26,00 €; imposta ipotecaria 0,5 % del prezzo di aggiudicazione o comunque commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello del prezzo di aggiudicazione ed in ogni caso per un importo non inferiore a 200,00 €;

Oneri di cancellazione pignoramento immobiliare: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 26,00 €; imposta ipotecaria 200,00 €;

6. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE



Non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione salvo l'ordinaria amministrazione relativa ad un immobile indipendente.

## 7. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA DEI BENI

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione presente agli atti Comune di Firenze con accesso eseguito in data 15/02/2024. L'edificio risulta costruito in data anteriore all'anno 1942 e successivamente a tale data sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA/SCIA 4452/2003
- DIA/SCIA 4273/2007
- DIA/SCIA 8781/2015

Lo stato dei luoghi risulta NON conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (All. 02) e risulta NON conforme per la documentazione urbanistica presente agli atti.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista e non si evidenziano cedimenti strutturali.

Per le prestazioni energetiche non è presente la Certificazione Energetica dell'edificio.

Non è stato possibile altresì verificare il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento idrico o altri accessori, tuttavia, risulta in normale stato d'uso e si presume che tali siano in ottimo stato di funzionamento.

## 8. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE (LIBERO/OCCUPATO)

### PREMESSE (ASSUNZIONI E LIMITI)

Attività svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico volto alla stima del complesso immobiliare.

Nell'adempimento dell'incarico lo scrivente non ha svolto le seguenti operazioni:

- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella della scrivente;
- qualsiasi altra operazione che non sia stata espressamente riportata nella presente relazione, ivi compreso qualsiasi tipo di indagine inerente le opere eseguite ed i materiali utilizzati nonché analisi o campionamento dei terreni e verifiche sui confini.



Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dallo scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dallo scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dallo scrivente. I dati e le informazioni fornite non possono in alcun modo costituire una cosiddetta "due diligence" e quindi non potranno essere riutilizzati nell'ambito di valutazioni inerenti a un eventuale riuso o riassetto dei beni immobili per i quali, tra le altre attività, sarà necessario procedere ad una valutazione analitica dei costi.

I contenuti della presente relazione non potranno pertanto essere riutilizzati per scopi differenti da quello del presente incarico.

Si precisa inoltre che le valutazioni effettuate dallo scrivente potranno essere suscettibili di variazioni in quanto lo stato attuale del mercato immobiliare risente notevolmente della situazione anomala causata dall'aumento dei tassi di interesse e la situazione geopolitica in corso.

Analisi dell'andamento del mercato immobiliare residenziale italiano nel secondo trimestre del 2024, basata sui risultati del sondaggio congiunturale condotto dalla Banca d'Italia, Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate Fatti Salienti:

Prevalenza di giudizi di stabilità dei prezzi delle unità immobiliari residenziali, con una quota minoritaria, in leggero calo rispetto al trimestre precedente, che segnala aumenti. Lieve peggioramento delle indicazioni sul numero di potenziali acquirenti rispetto al primo trimestre 2024, confermando una debolezza della domanda nel mercato. I nuovi incarichi a vendere rimangono pressoché invariati rispetto al primo trimestre 2024, suggerendo un'offerta ancora fiacca. Aumento del numero di transazioni rispetto sia al trimestre precedente (Q1 2024) che allo stesso periodo dell'anno precedente (Q2 2023). Sconti medi sui prezzi richiesti e tempi di vendita prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione. Domanda di locazioni robusta, ma offerta in calo, in parte attribuibile alla preferenza dei proprietari per gli affitti brevi. La forte domanda è parzialmente spiegata dalle difficoltà di acquisto per alcune categorie di affittuari, soprattutto nelle aree urbane del Nord Italia. Previsioni sul mercato nazionale e locale rimangono negative, ma il pessimismo degli operatori è diminuito rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Conclusioni: Il mercato immobiliare italiano nel secondo trimestre 2024 presenta un quadro complesso: se da un lato i prezzi sono stabili e le transazioni in aumento, dall'altro la domanda rimane debole e l'offerta limitata, con difficoltà di accesso al credito per gli acquirenti. Il mercato delle locazioni è dinamico ma soffre di una carenza di offerta.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel II trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo.

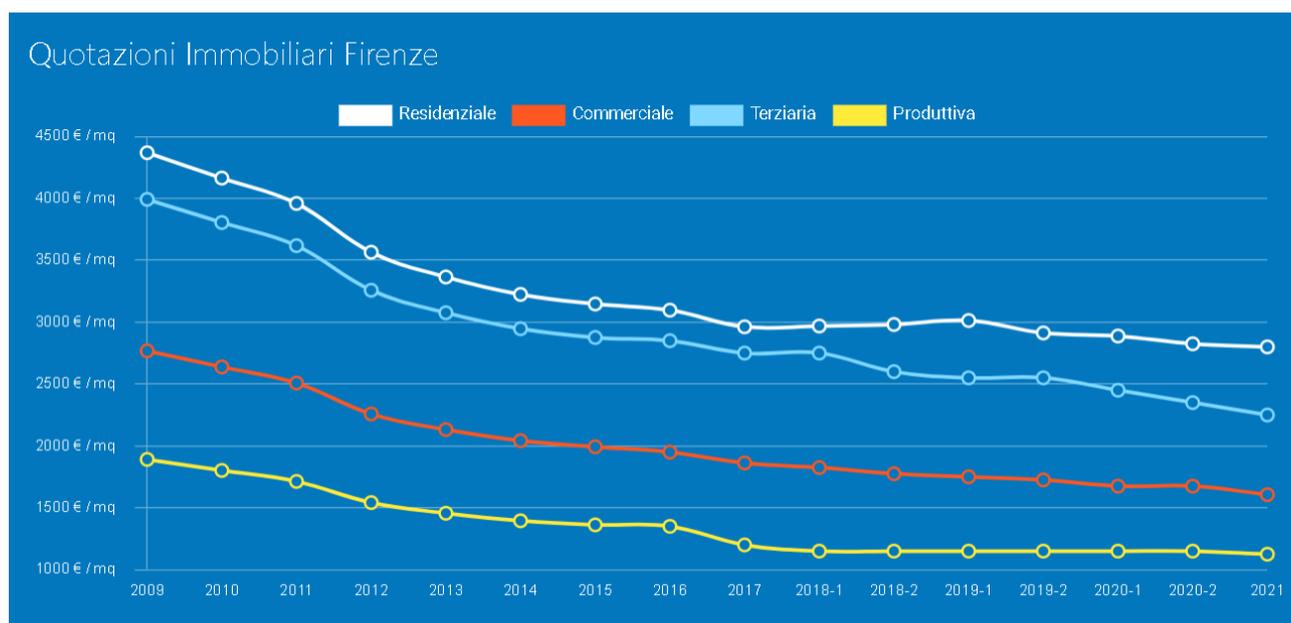
La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della

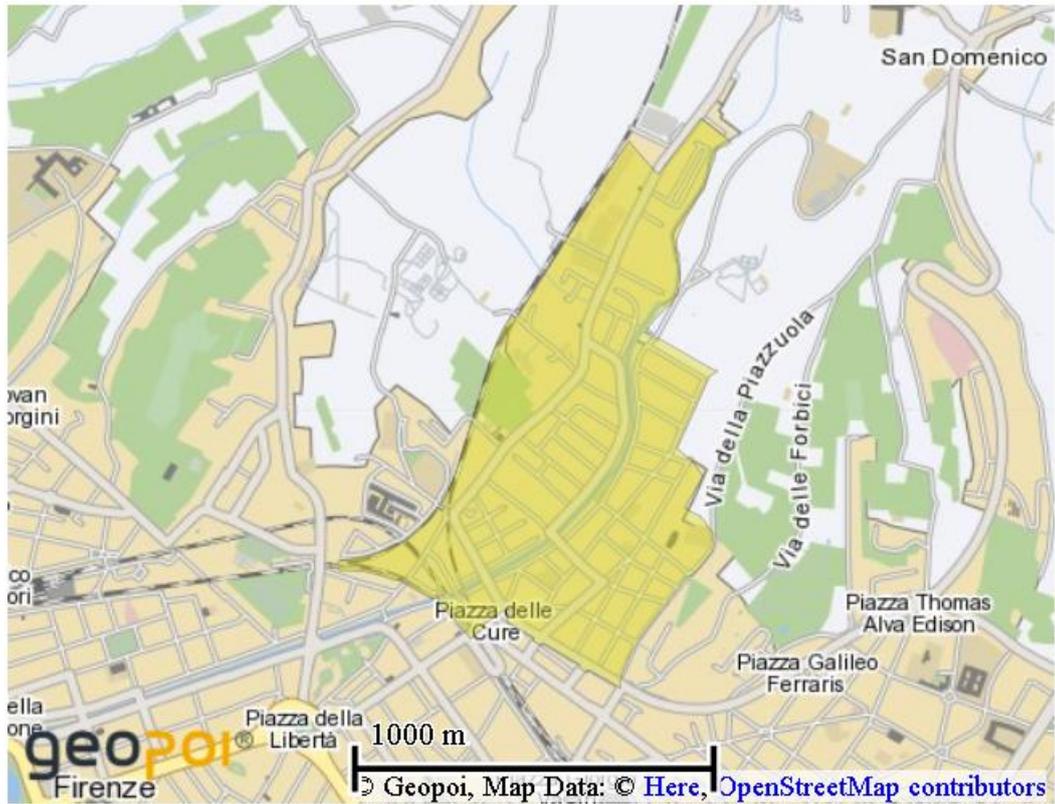


rilevazione. (fonte BANCA D'ITALIA <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/02/index.html>)

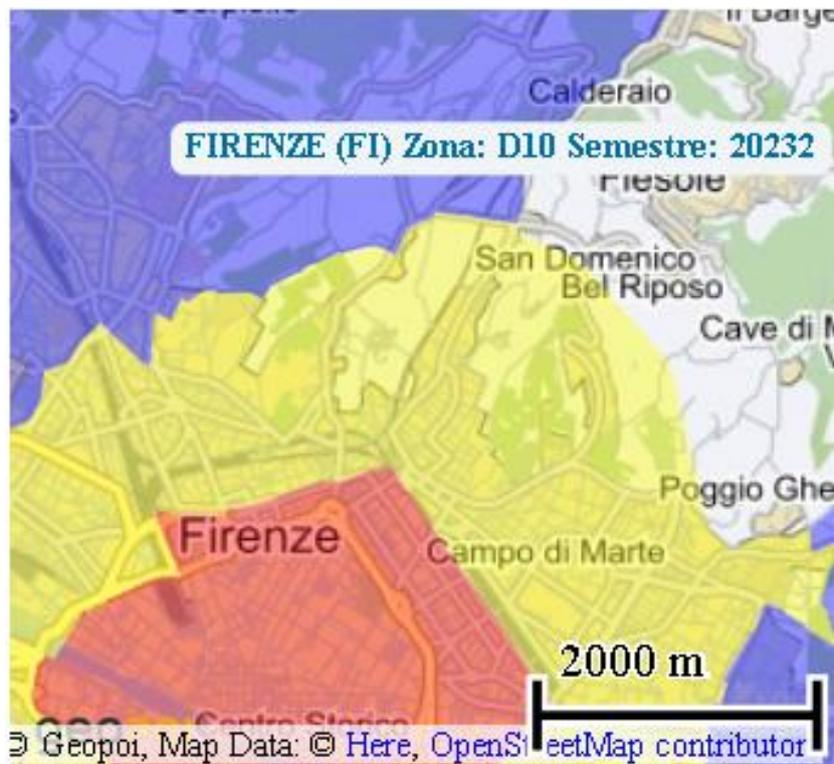
Scendono dello 0,7% i prezzi delle case nella macroarea di Campo di Marte anche se si segnala in controtendenza l'omonimo quartiere dove la domanda elevata e l'offerta esigua hanno fatto lievitare i valori immobiliari. Si registra una domanda di immobili di ampia dimensione, dotati di spazi esterni, terrazzi abitabili o giardino. In zona si possono acquistare anche terratetti e soluzioni indipendenti. Piace particolarmente l'area a ridosso della collina di Fiesole (via del Salvatino e limitrofe) e negli ultimi tempi anche le campagne circostanti dove molti stanno acquistando per lasciare la città. L'offerta della zona include soprattutto immobili degli anni '50-'60, spesso da ristrutturare e che spesso invogliano gli investitori a realizzare frazionamenti. **I prezzi medi si aggirano intorno a 3400 € al mq.** Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una forte richiesta ma l'offerta è scarsa perché spesso gli immobili sono destinati a short rent. (FONTE [MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE I SEMESTRE 2023 - News Tecnocasa \(tecnocasagroup.it\)](#))

STORICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI FIRENZE. STORICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
DELLA ZONA C5 – FIRENZE





Banca Dati Agenzia delle Entrate - OMI ZONA C5 – FIRENZE



(fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI ZONA D20 Periferica / LE CURE CARRAIA)



## STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE- METODO DI STIMA VALORE DI MERCATO

### INTERVISTE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario sono state effettuate tenendo conto di immobili residenziali, per caratteristiche, ubicazione e dimensioni (ca. 100-120 mq abitabili più spazi privati e autorimessa), simili all'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato intero.

Dalle indagini svolte si segnala la presenza in pubblicità immobiliare di appartamenti in vendita con caratteristiche simili.

#### 1. Lo scrivente ha inoltre provveduto ad acquisire quattro offerte immobiliari simili e vicine alla Via delle Cerbine Firenze (FI).

- A. Appartamento unifamiliare villino Cure Alte Firenze <https://www.casa.it/immobili/49728958/> 3.657,89 €/mq.
- B. Trilocale in Vendita in Via Brunetto Latini a Firenze <https://www.casa.it/immobili/47928027/> 3.510,63 €/mq
- C. Appartamento in Vendita in Via della Piazzuola , Le Cure, Firenze <https://www.casa.it/immobili/49315057/> 3.379,31 €/mq
- D. Appartamento in Vendita in Via Dogali a Firenze Le Cure, Firenze <https://www.immobiliare.it/annunci/94318904/> 4.055,55 €/mq.

Per quanto sopra esposto si calcola quindi un prezzo medio di 3.650,84 €/mq.. Si consideri che mediamente nelle trattative immobiliari il prezzo di vendita al rogito, rispetto all'offerta iniziale, risulta inferiore mediamente del 8 % (fonte Agenzia Tecnocasa) si ritiene che gli immobili suddetti, simili al bene oggetto della presente perizia, verranno venduti ad un prezzo medio di € 3.358,77 al mq.

#### 2. Lo scrivente ha inoltre provveduto ad acquisire tre compravendite immobiliari effettuate in Via delle Cerbine,26

Progr.	Conservatoria	Numero di registro particolare	Anno Mese Stipula	Rif.atto Stimatrix N.	Prezzo (Euro)	Mq commerciali	Valore vendita €/mq
1	Firenze	11515	2020/5	269345	240.000,00	78,00	3.076,92
2	Firenze	33880	2022/10	1734077	230.000,00	86,00	2.674,41
3	Firenze	26065	2021/8	1209437	665.000,00	183,00	3.633,87

Nello specifico il valore più attinente a quello dell'immobile oggetto di stima è quello afferente all'immobile n°3 in quanto ristrutturato e con le stesse caratteristiche ovvero villino unifamiliare. (vedi allegato 5).

#### 3. Banca dati delle quotazioni immobiliari -Valori OMI



**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/LE%20CURE

Codice zona: C5

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2550	3400	L	8,5	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	2900	L	5,8	8	L
Box	Normale	2100	3100	L	8,1	11,9	L
Ville e Villini	Normale	3100	3900	L	9,6	12	L

Il valore unitario medio O.M.I. calcolato per Abitazioni di tipo civile in complessi condominiali della stessa tipologia risulta essere pari a ca. 3.500,00 €/mq .

**Per quanto sopra esposto a parere dello scrivente l'importo del più probabile prezzo di mercato, sulla base dello stato conservativo dell'immobile, delle pertinenze a servizio può essere rappresentato omogeneizzando i valori rilevati tra valori OMI(media min-max), compravendite rinvenute e offerta di mercato ovvero:**

**(€ 3.500,00 €/mq + 3.633,87 €/mq + 3.358,77 €/mq) / 3 = 3.497,54 €/mq di superficie commerciale.**

Il calcolo omogenizzato sopra indicato risulta coerente a parere dello scrivente anche in funzione dello stato di conservazione dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche nonché di quanto rilevato dalle interviste svolte presso agenti immobiliari e dalle pubblicazioni disponibili.

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in Via delle Cerbine, n°26, Firenze (FI):

1. - DIRITTO DI PROPRIETA', *Omissis* di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani



9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostigli afferente al giardino esclusivo).

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE.**

Piano	VANO	MQ
Terra	Ingresso	5,93
Terra	Disimpegno	6,14
Terra	DISIMPEGNO 1	2,47
Terra	CUCINA	9,45
Terra	Soggiorno	18,84
Terra	Salotto	18,47
	SCALE	9,1
Primo	DISIMPEGNO 2	3,26
Primo	BAGNO1	3,43
Primo	BAGNO2	4,32
Primo	CAMERA MATRIMONIALE 1 P1	19,18
Primo	CAMERA MATRIMONIALE 2	18,83
Primo	Camera Singola	9,26
Sottotetto	SOPPALCO 1	10,41
Sottotetto	SOPPALCO 2	9,56
Sottotetto	DISIMPEGNO 3	4,32
Sottotetto	SOTTOTETTO	10,20
Terra esterno	RIPOSTIGLIO ESTERNO	4,89

**Totale superficie coperta calpestabile coperta 168,06 mq, oltre 2,47 mq di balcone, 77,00 mq di giardino.**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli **accessori dell'edificio.**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	Superficie Utile Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)



Piano Terra e Primo	159,00	1	159
Balcone	3,20	0,3	0,96
Soppalco	21,10	0,7	14,77
Sottotetto	10,90	0,6	6,54
Rimessa	5,96	0,4	2,384
Giardino	77,10	0,1	7,71
<b>TOTALE</b>			<b>191,364</b>

**Totale Superficie Commerciale mq. 191,36**

LOTTO UNICO composto dal seguente immobile ubivato in Via delle Cerbine n°26 Firenze (FI):

1. DIRITTO DI PROPRIETA', *Omissis* di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostigli afferente al giardino esclusivo).

Valore di mercato diritto di proprietà abitazione :

**CALCOLO: 191,36 mq x 3.497,55 €/mq = € 669.302,21 (seicentosessantanovemilatrecentodue/21)**

**Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 669.302,21 (seicentosessantanovemilatrecentodue/21)**

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura.



## 9. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO/OCCUPATO

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto a una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari a € 669.302,21 – € 66.930,22 = € 602.371,99 (seicentoduemilatrecentosettantuno/99), compreso eventuali accessori e/o b.c.n.c.

Al suddetto importo devono essere ulteriormente sottratti gli oneri di regolarizzazione e sanatoria degli abusi rilevati, che a corpo possono essere quantificati in € 20.000,00 (ventimila/00). Si precisa che non è possibile quantificare con precisione tale importo in quanto gli abusi rivestono alcune modifiche strutturali (apertura salotto e soppalco camera primo piano).

Pertanto, il nuovo importo, che tiene conto di tali oneri, risulta essere pari a € 582.371,99 (cinquecentoottantaduemilatrecentosettantuno/99).

Questa riduzione è necessaria per bilanciare il peso economico degli interventi di sanatoria, i quali comprendono modifiche strutturali che comportano sia costi immediati per l'acquirente che un ulteriore allungamento dei tempi per la piena disponibilità dell'immobile.

In conclusione, il prezzo a base d'asta aggiornato, che include una considerazione complessiva delle spese, delle difficoltà e degli oneri di regolarizzazione, è fissato in

**€ 582.371,99 (cinquecentoottantaduemilatrecentosettantuno/99), compreso eventuali accessori e/o b.c.n.c.**

## 10. PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO, SPECIFICANDONE LE RAGIONI

Il bene viene posto alla vendita in modo indiviso in LOTTO UNICO unitamente alle pertinenze che risultano necessarie per la fruizione dell'abitazione. Lo scrivente, quindi, esprime giudizio di indivisibilità in lotti e ritiene il bene appetibile alla vendita.



---

## REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, non è soggetto ad IVA. Trattasi di beni non strumentali, ovvero di appartamento con relative pertinenze tra cui il garage (C/6), non classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, appartenente a soggetti privati. Quindi la vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 9% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €) salvo specifiche agevolazioni previste per la casa (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 2% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €).

E' necessario comunque alla data del trasferimento dei beni verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

## RIEPILOGO

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, maggio 2023, per la vendita giudiziale avente ad oggetto:

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in Via delle Cerbine n° 26 Firenze (FI):

1. DIRITTO DI PROPRIETA', *Omissis* di immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 73, subalterno 500, ubicazione Via delle Cerbine, n° 26 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,5 totale superficie catastale mq. 181, rendita catastale di € 1.668,16 e di bene comune non censibile afferente al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio 60, particella 937 (ripostigli afferente al giardino esclusivo).

**Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 669.302,21 (seicentosessantanovemilatrecentodue/21).**

**Prezzo base d'asta: € 582.371,99 (cinquecentoottantaduemilatrecentosettantuno/99).**

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 23) unitamente agli allegati (All. A, B, All. 01-06) meglio specificati nella lista sotto riportata.

Con osservanza,

IL CTU

Lorenzo Zammarchi

.....



Firenze lì 20/08/2024

**ALLEGATI**

- Allegato A      Planimetrie Descrittive immobile.
- Allegato B      Documentazione Fotografica
- Allegato 01     Atto di provenienza Dichiarazione di Successione
- Allegato 02     Visure degli immobili oggetto di pignoramento.
- Allegato 03     A\R di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti
- Allegato 04     Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
- Allegato 05     Estratto Acquisizione copia contratti di compravendita per comparazione beni simili
- Allegato 06     Copia Planimetria Urbanistica ultima scia depositata (SCIA 8781/2015)
- Allegato 07     Certificazione notarile continuità trascrizioni

