

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2023**

**Udienza del**  
**26/09/2024**

**Promossa da**



**Contro**



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Consulente tecnico incaricato**

Arch. Elena Nassi  
via Walter Tobagi 6 50050  
Capraia e Limite (Fi)  
e-mail: [nassi.elena@gmail.com](mailto:nassi.elena@gmail.com)  
PEC: [elena.nassi@pec.architettifirenze.it](mailto:elena.nassi@pec.architettifirenze.it)



## A) PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Elena Nassi** nata a Pontedera 08/11/1978 con studio in via Walter Tobagi 6 Capraia e Limite (FI), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7926 in data 06/02/2012, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9757 in data 26/06/2014, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giovanna Mazza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **127/2023 R.G.** in data 26/07/2023, previa dichiarazione di accettazione, venivano posti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

*Il giudice **ordina** all'esperto:*

*1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

*2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto** e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;***

*3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data) con le seguenti regole di base:*

*a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;***

*b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*

*c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale**, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*

*d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e*



ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) **Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, 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'intestatario catastale e il soggetto eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;



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

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

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), **che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte



del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

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

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

**14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..**

## **B) OPERAZIONI PERITALI**



Ricevuto l'incarico, il C.T.U. procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Firenze, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze.

Dava comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, al debitore e al comproprietario con lettera raccomandata A/R n. 20035959375-3 e A/R n. 20035959374-2 in data 27/12/2023 (allegato B1) e al Creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata in data 27/12/2023; fissava la data di visita all'immobile per il giorno martedì 16/01/2024 alle ore 11:00, allegava Foglio Notizie per la parte eseguita, il sopralluogo sull'immobile è stato effettuato alla presenza del sig.ra [REDACTED], del custode nominato e del sottoscritto C.T.U. Arch. Elena Nassi. Per il sopralluogo è stato redatto apposito Verbale (allegato B2).

Dal sopralluogo, nel quali è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

### **Documenti consultati e acquisiti**

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire, la seguente documentazione:

- *Documentazione catastale : visure storiche, planimetrie catastali*
- *Pratiche edilizia e tavole grafiche*
- *Copia atto di provenienza*
- *Dichiarazione ufficio anagrafe Comune di Firenze*
- *Certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Firenze*



- *Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico*

## C) RISPOSTA AI QUESITI

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

I beni oggetto di pignoramento risultano così identificati:

- civile abitazione con ingresso ubicato al civico 82 di via Dell'Osteria, l'unità è posta al piano terra e primo, ed è individuata al N.C.E.U del Comune di Firenze al foglio di mappa 29, particella 843 subalterno 501, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, rendita 395,09 euro.

I beni risultano intestati:

- per la quota di 1/2 a [REDACTED]  
CF: [REDACTED]
- per la quota di 1/2 a [REDACTED]  
CF: [REDACTED]

L'atto di pignoramento, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze in data 23/05/2023, Reg. Generale n. 20591 e Reg. Particolare n. 15255, identifica i beni pignorati nel N.C.E.U del Comune di Firenze foglio di mappa 29, particella 843 subalterno 501. Pertanto gli identificativi indicati nel pignoramento corrispondono agli identificativi del N.C.E.U del Comune di Firenze e descrivono univocamente i beni pignorati. Le planimetrie catastali (allegato B3) presentata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze con variazione docfa del 31/07/2006 protocollo n. 16623 per ristrutturazione, ampliamento e fusione, corrispondono alle planimetrie dell'ultimo stato autorizzato presentate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Firenze e risultano sostanzialmente conformi allo stato rilevato.



**- Confini:**

La civile abitazione foglio di mappa 29, particella 43 subalterno 501, confina con resede esterno, corte carrabile a comune, [REDACTED], salvo se altri.

**2) Atto di pignoramento:**

L'atto di pignoramento, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze in data 23/05/2023, Reg. Generale n. 20591 e Reg. Particolare n. 15255, a favore di [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] e il sig.re [REDACTED] come sopra identificato, è redatto in forza dell'atto di precetto notificato in data 18/01/2023 e 21/02/2023 per la somma di € 183,462,21 oltre interessi spese e onorari.

Il pignoramento è relativo alla proprietà dei beni precedentemente indicati e intestati per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri [REDACTED].

**3) Atto di provenienza:**

I beni sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] in Firenze in data 07/09/2006 n. rep. 133331/7968, trascritto a Firenze il 14/09/2006 Reg. Particolare n. 30099. Si allega copia del sopra descritto atto (allegato B4).

**4) DESCRIZIONE DEI BENI :**

L'immobile è collocato all'interno del Quartiere 5 di Firenze nella zona compresa tra via Brozzi e via Pistoiese, all'interno di tessuto urbano a carattere prevalentemente residenziale, dotato di scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado nel raggio di 1 km. L'immobile è posto al piano terra (parzialmente seminterrato) e primo di villetta di complessivi due piani fuori terra con accesso condominiale dal civico 80/82 di via dell'Osteria. All'appartamento si accede dalla seconda



porta a sinistra che si apre sulla corte condominiale, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, oltre a servizio igienico e terrazza, l'unità immobiliare è dotata di vano lavanderia/ripostiglio con accesso esterno all'appartamento.

La porta di ingresso si apre sul soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede alla terrazza; attraverso il disimpegno si arriva alla camera singola, poi al servizio igienico e infine alla camera matrimoniale. Al vano lavanderia/ripostiglio si accede tramite scala a comune con altre due unità abitative, posta nella corte interna.

### **Descrizione finiture:**

La facciate dell'edificio è intonacata di colore chiaro con le aperture e gli spigoli rivestiti in pietra. Il portone di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, le aperture sono dotate di inferriate di sicurezza, le porte interne sono in legno. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti in ceramica. Il servizio igienico presenta rivestimenti in ceramica, i sanitari in ceramica e la doccia, sono in ordinarie condizioni di manutenzione.

### **Impianti:**

L'impianto di riscaldamento idrico sanitario è termo singolo e alimentato da generatore a metano, marca Riello, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio, il bagno è dotato di scaldasalviette.

In conclusione si può affermare che l'immobile è in generale, in ordinario stato di manutenzione. L'intonaco necessita di intervento di ordinaria manutenzione, in particolare, necessitano di manutenzione la parte bassa della parete esterna della camera matrimoniale e il muro di confine della terrazza ( vedere la documentazione fotografica allegata ).

Quanto oggetto di perizia è meglio rappresentato nell'ampia documentazione fotografica allegata (vedi dettagli allegato A).



## **Previsioni Urbanistiche**

Con Delibera Comunale DC/2023/00006 del 13.03.2023 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (PO) da tale data fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 con le specifiche di cui all'art.8 delle NTA del PO. L'attuale Regolamento Urbanistico (RU) resta in vigore fino all'approvazione del PO. Secondo il Regolamento Urbanistico in vigore, adottato con deliberazione 2015/C/00025 del 02.04.2015 efficace dal 03/06/2015 e successive varianti, il lotto ricade nell'ambito dell'insediamento recente (zona B). L'art. 13 comma 7.2 definisce che gli interventi consentiti sono quelli di "manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione, fermo restando che gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma, gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova costruzione previa demolizione sono ammessi esclusivamente nelle particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2, 4 e 5 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni". L'immobile è sottoposto a vincolo areoportuale, vigente pericolosità geologica G2, pericolosità idraulica I3, pericolosità sismica S2.

## **5) STATO DI POSSESSO:**

Secondo quanto certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Firenze (allegato B5) risiedono nell'immobile oggetto di perizia, i sig.ri [REDACTED]. A seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Firenze è emerso che agli immobili oggetto di perizia e ai nominativi dei proprietari, non risultano registrati contratti in essere (allegato B6). Si provvede pertanto alla valutazione dell'immobile considerandolo libero.



## **6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte non risultano sussistere ulteriori vincoli o oneri gravanti sull'unità immobiliare. Resteranno a carico dell'acquirente vincoli servitù attive e passive proprie dello stato di fatto dei luoghi, nonché tutti i diritti e obblighi condominiali.

## **7) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (allegato B7) si elencano i gravami a nome dell'esecutata, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2006 - Registro Particolare 30099 Registro Generale 49584

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 133331/7968 del 07/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 14/09/2006 - Registro Particolare 9298 Registro Generale 49585

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 133332/7969 del 07/09/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro Particolare 15255 Registro Generale 20591

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 2402 del 18/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **8) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

Il condominio, composto da quattro unità immobiliari è privo di amministratore. L'importo annuo delle spese fisse non risulta al momento definibile con certezza. Le spese del passo carrabile ammontano a € 1.200,00 circa per le quattro unità immobiliari, € 235,00 per l'immobile oggetto di esecuzione. Si segnala la presenza di una controversia circa la ripartizione in millesimi delle spese



condominiali per le quali è stata avviata una procedura di mediazione presso O.C.F di Firenze ( Allegato B8).

## 9) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze sono emerse le seguenti pratiche:

- Pratica **1574/1987** richiesta di apertura di due finestre di areazione in laboratorio artigianale.
- Condono **48063/1987**.
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. **164945** de 31/05/2004.
- Pratica **6409/2005** cambio di destinazione d'uso e frazionamento.
- Variante art. 142 L.R. 1/05 alla DIA **6409/2005** e successive integrazioni.
- Abitabilità **386/1962**.

Le planimetrie dell'appartamento, così come rappresentato negli ultimi elaborati grafici depositati, risultano congruenti o comunque all'interno della tolleranza del 2% rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

## 10) VALORE DELL'IMMOBILE:

La stima dei beni ha richiesto una accurata indagine eseguita sul mercato immobiliare locale, i dati reperiti sono stati riscontrati con i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia del Territorio, che al secondo semestre 2023, per il Comune di Firenze zona Peretola/Brozzi/Quaracchi/San Donnino, per abitazione civili fornisce un range da € 1.750,00 a €



2.350,00, per la limitrofa zona Novoli/Carraia, per abitazione civili fornisce un range da € 2.100,00 a € 2.700,00, tali dati riferibili a immobili in *normale* stato di conservazione sono coerenti con le normali condizioni di manutenzione nelle quale versa l'immobile oggetto di perizia. Successivamente sono state analizzate le caratteristiche intrinseche che identificano l'immobile in comparazione a **simili immobili compravenduti** e in virtù di queste si è determinato il valore di stima attraverso metodo multiparametrico del *Sales Comparison Approach*, questo metodo si basa su aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione della superficie commerciale ci si riferisce al UNI10750/2005 e DPR 138/98 allegato C e si scelgono congrui coefficienti di ragguglio.

Analisi della superficie commerciale del bene sopradescritto:

Descrizione	Coefficiente di ragguglio	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>
Superficie vani principali piano terra	1	60	60
Terrazza	0,3	9,8	2,94
Ripostiglio/lavanderia	0,25	4,56	1,14
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>64,08</b>

Sono stati selezionati i seguenti comparabili relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

**Comparabile 1:** Codice annuncio n. 49329546, sito internet Casa.it, Agenzia ██████████ Firenze.

Appartamento con ingresso indipendente, piano primo, bagno finestrato, dotato di terrazza, superficie commerciale 65 mq, prezzo € 185.000,00, inserito in edificio di due piani fuori terra, via di Peretola Firenze, abitabile.



**Comparabile 2:** Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] del 25/10/2023 Rep. n. 582 Raccolta n. 422. Appartamento con ingresso indipendente, piano primo, bagno finestrato, dotato di terrazza, superficie commerciale 115 mq, prezzo € 250.000,00, inserito in edificio di due piani fuori terra, via San Bonaventura Firenze, abitabile.

**Comparabile 3:** Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] del 06/09/2022 Rep. n. 53644 Raccolta n. 22841. Appartamento con ingresso indipendente, piano terra e primo, bagno finestrato, superficie commerciale 55 mq, resede esterna, prezzo € 205.000,00, inserito in edificio di due piani fuori terra, via Brozzi Firenze, abitabile.

In considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato valutando le caratteristiche peculiari del mercato immobiliare di Firenze, il più probabile valore di mercato determinato attraverso il metodo multiparametrico del *Sales Comparison Approach* è fissato in **€/mq 2.600,00**.

***Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:***

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero bene è uguale a:

€ 2.600,00 x 64,08 mq = € 166.608,00

Arrotondato a cifra tonda € 167.000,00

**VALORE DI STIMA pari a € 167.000,00**

***Valore a base d'asta dell'immobile della piena proprietà:***

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 particolarità dei meccanismi d'asta:

€ 167.000,00 – (10% di € 167.000,00) = € 150.300,00

Arrotondato a cifra tonda € 150.000,00



11)

**VALORE A BASE D'ASTA totale pari a € 150.000,00**

**12) INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:**

Il bene pignorato risulta di proprietà per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 della sig.ra [REDACTED].

**9bis) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:**

Trattandosi di beni intestati a persone fisiche, la vendita non è soggetta a I.V.A. vista le continue variazioni in materia, l'ipotesi andrà verificata alla data dell'atto di vendita dell'immobile.

**Raccomandazione:** si sottolinea che è onere di parte offerente di verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico prima del trasferimento.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

La presente perizia tecnica è composta da n. 17 pagine a una facciata dattiloscritte oltre n. 8 allegati.

**ALLEGATO A :**

- Documentazione fotografica

**ALLEGATO B :**

- B1 Comunicazioni inviate
- B2 Verbali di sopralluogo
- B3 Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie catastali.
- B4 Copia atto di provenienza



- B5 Dichiarazione Ufficio Anagrafe Comune di Firenze
- B6 Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate
- B7 Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico
- B8 Controversia mediazione presso O.C.F di Firenze

Capraia F.na, li 20 giugno 2024

Il consulente tecnico incaricato

Arch. Elena Nassi

