

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZ. 3 Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. **275/2023**

G.E. **DR.SSA GIOVANNA MAZZA**

PROMOSSO DA : **DOVALUE SPA**

CONTRO : **XXXXX XXXXX XXXXXXXX e YYYYYY YYYYYYY**

PROSSIMA UDIENZA : **17/10/2024**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

INDICE

Pag. 3 – Generalità e quesiti

Pag. 11 – 1. Identificazione del bene pignorato

Pag. 11 – 2. Estremi atto di pignoramento

Pag. 11 - 3. Provenienza

Pag. 11 - 4. Descrizione dei beni

Pag. 14 - 5. Stato di possesso

Pag. 14 - 6. Formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente

Pag. 14 – 7. Formalità vincoli od oneri gravanti sul bene che saranno cancellati al momento della vendita

Pag. 15 – 8. Importo delle spese fisse di gestione e di manutenzione – spese condominiali straordinarie deliberate

Pag. 16 – 9. Situazione urbanistica ed amministrativa

Pag. 17 - 10. Stima del valore di mercato

Pag. 21 - 11. Stima del valore base d' asta



Pag. 22 – 12. Appetibilità sul mercato in caso di quota indivisa e possibilità

di divisione in natura

Pag. 23 – 12bis. Regime impositivo della vendita

Pag. 23 – 13. Riepilogo

Pag. 25 – Distinta allegati

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=



Il sottoscritto Geom. Stefano Vanni, iscritto all' albo dei Geometri della provincia di Firenze al N° 3349/12 ed all' albo dei consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Firenze al N° 6497, con studio in Firenze V.le Alessandro Volta 119, con provvedimento del 15/01/2024 riceveva incarico dalla G.E. Dr.ssa Giovanna Mazza di Consulente Tecnico nell' ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

“...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 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di



idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

*5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione*



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

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

- 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 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;*

12bis. *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).



Veniva concesso termine per lo svolgimento dell' incarico sino al 11/06/2024

Il sottoscritto accettava l' incarico ed acquisiva dal fascicolo telematico la documentazione ex art. 567 c.p.c.

Con comunicazione trasmessa per raccomandata PP.TT. A.R. spedita in data 20/04/2024, comunicava agli esecutati ed alla parte procedente (a mezzo PEC), ed al custode (a mezzo posta elettronica), l' inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo presso il bene oggetto della procedura per il giorno 09/05/2024 alle ore 9,30 presso l' immobile oggetto degli accertamenti(All.18).

Alla data fissata intervenivano il la sig.ra AAAAAA AAAAAAAAAA in rappresentanza del custode (I.S.V.E.G.), ma l' accesso all' immobile non poteva avvenire per assenza dell' esecutato.

Veniva quindi lasciato avviso e "Foglio notizie per l' esecutato" presso l' abitazione come da disposizione del G.E. .

Le lettere raccomandata inviate agli' esecutati venivano successivamente restituiti al mittente per compiuta giacenza (all.19), pur essendo le stesse inviate ai rispettivi indirizzi di residenza .

Nei giorni successivi il sottoscritto contattava il sig. XXXXXXXX che si rendeva disponibile per l' accesso all' immobile oggetto della procedura in data 14/06/2024 alle ore 17,00.

Il sopralluogo si svolgeva regolarmente come fissato alla presenza dello stesso sig. XXXXX XXXXXXXX. Interveniva nuovamente la signora AAAAA AAAAAAAAAA in rappresentanza del custode. Veniva quindi redatto il verbale delle operazioni svolte (all. 20)

Esaminata la documentazione agli atti, svolto il sopralluogo, eseguite le



necessarie indagini presso i pubblici uffici, svolte le opportune indagini di mercato, si procede con le risposte ai quesiti posti dall' Ill.ma Sig.ra Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo riferimento agli elaborati grafici (All. 1-2) ed al fascicolo fotografico (All 3).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi della piena proprietà di porzione del fabbricato condominiale posto in Provincia di FIRENZE, Comune di FIRENZE, via Francesco Baracca 148 , e precisamente l' appartamento al piano terzo (ed ultimo) a sinistra per chi guarda dalla Via Baracca, composto da: zona ingresso, soggiorno, punto cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico balcone anteriore, loggia posteriore e cantina al piano seminterrato.

Confini: Via Baracca, parti comuni su più lati salvo se altri.

Dati Catastali: al catasto fabbricati del Comune di FIRENZE, l' immobile è censito in giusto conto agli esecutati, al FOGLIO DI MAPPA **32**, PARTICELLA **273**, SUBALTERNO **7**, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq 84 di cui escluso le aree scoperte mq 83, rendita catastale € 499,67, con dati derivanti dall' accertamento della denuncia di variazione del 14/04/2006 Pratica n. FI0078625 in atti dal 14/04/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.7866.1/2006) e successiva variazione di classamento 07/03/2007 Pratica n. FI0082402 in atti dal 07/03/2007 (n. 7180.1/2007) (All. 4)

L' ultima scheda a planimetrica agli atti (All.5) è conforme allo stato dei luoghi , ad eccezione della assenza di rappresentazione della chiusura a vetri della loggia tergale, chiusura per altro non legittimata da idoneo titolo edilizio e quindi da ripristinare come meglio esposto ai successivi punti.



I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli degli esecutati ed all' intestazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

I suddetti dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento.

2. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare N° 8650 del 02/10/2023, trascritto alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 25/10/2023 al N° 30868 di R.P. a favore di PRISMA SPV s.r.l. c.f. 05028250263, con sede in Roma contro gli esecutati, gravante sull' intera piena proprietà del bene sopra descritto.

3. PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente procedura pervenne agli esecutati per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Steidl di Firenze in data 21/07/2006 rep. 49671 registrato a Firenze in data 26/07/2006 al N° 5460/1T trascritto a FIRENZE in data 27/07/2006 al n. di R.P. 23245 (All. 6).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di porzione del fabbricato condominiale facente parte di zona edificato dalla INA CASA negli anni '50, di tipo popolare, posto in Provincia di FIRENZE, Comune di FIRENZE, via Francesco Baracca 148 , e precisamente l' appartamento al piano terzo (ed ultimo) a sinistra per chi guarda dalla Via Baracca, composto da: zona ingresso, soggiorno, punto cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico balcone anteriore, loggia posteriore e cantina al piano seminterrato.

Procedendo con riferimento alla planimetria allegata (All 2) l'



appartamento è composto da: zona di ingresso (1) di mq 6,15; soggiorno (2) di mq 14,95; punto cottura (3) di mq 3,50; disimpegno (4) di mq 2,35, servizio igienico (5) di m 5,05; ripostiglio (6) di mq 0,70; camera doppia (7) di mq 21,30, camera (8) di mq 13,35; balcone anteriore (9) di mq 1,65; loggia posteriore (10) di mq 3,75; cantina al piano seminterrato di mq 11,75; l' altezza interna dell' abitazione è pari a m 3,00, quella della cantina è pari a m 2,15.

La pavimentazione nella zona giorno, nella camera (8) e nel disimpegno notte è in parquet a listoni montati in diagonale a correre; nella camera doppia in piastrelle di gres formato quadrato; in bagno la pavimentazione è sempre in piastrelle ceramiche di tipo datato.

Rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, più recente quello del punto cottura.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, vasca da bagno, bidè, w.c con cassetta esterna alta, la rubinetteria è di tipo commerciale di vecchia produzione.

La porta di accesso all' appartamento è in legno, finita con vernice sintetica trasparente. Le porte interne sono in legno verniciate di vecchia realizzazione. Finestre e porte-finestre sono in legno finite a sintetico trasparente, con vetro singolo dotate esternamente di avvolgibili in PVC .

La cantina è pavimentata con piastrelle ceramiche

L' abitazione è dotata di impianti idrico ed elettrico e gas metano distribuiti sotto traccia. L' impianto termico ed acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con generatore di calore del tipo a condensazione, installato nel ripostiglio, il sistema di distribuzione è presumibilmente in rame, sotto traccia , dotato di radiatori in acciaio. Sull' impianto termico non possono essere date maggiori



informazioni non essendo disponibile al momento del sopralluogo il libretto d' impianto, così come non risultavano disponibili le certificazioni degli altri impianti, sulla cui conformità non può essere quindi rilasciata alcuna garanzia.

I paramenti interni sono finiti ad intonaco civile pitturato.

Le condizioni di manutenzione dell' abitazione sono normali.

La struttura del' edificio è di tipo continuo in muratura ordinaria, solai latero-cementizi copertura a padiglione con manto in tegole marsigliesi e struttura presumibilmente latero-cementizia; è presente un area di rispetto esterna presumibilmente condominiale.

Le facciate esterne dell' edificio sono in condizioni mediocri con qualche distacco della pittura. L' edificio è sprovvisto di impianto di ascensore.

Secondo il regolamento Edilizio vigente del Comune di FIRENZE il fabbricato di cui fa parte l' immobile ricade nell' ambito dell' insediamento recente art. 68 delle NTA. - spazio edificato – insediamenti unitari art 14 delle N.T.A.

Secondo il Piano Operativo adottato ricade nell' ambito degli insediamenti unitari - comparti residenziali unitari (CRU) - art. 14 delle N.T.A – insediamento recente zona B) – Art. 68 delle NTA

In sintesi, svolti gli opportuni rilievi l' abitazione e le sue pertinenze sviluppano una superficie calpestabile utile interna degli ambienti principali ed accessori diretti al netto delle murature perimetrali, tramezzi, soglie, sguanci, scale, pari a **Mq 67,35** oltre accessori indiretti ad uso cantina pari ad **Mq 11,75**; balconi-logge pari a **Mq 5,40**;

L' abitazione sviluppa altresì una superficie lorda esterna misurata come da



d.p.r. 23 Marzo 1998 n° 138 (Superficie Catastale) , comprensiva delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi, nonché del 50% dei muri di confine con la sola esclusione dei vuoti scala, paria a **Mq 80,00** per vani principali ed accessori diretti, **Mq 14,20** di accessori indiretti (cantine) , oltre **Mq 5,40** di balconi-logge.

5. STATO DI POSSESSO

Secondo gli atti anagrafici del comune di FIRENZE l'immobile risulta la residenza del sig XXXX XXXXXXXX XXXXX (esecutato) e dei suoi tre figli (All. 7)

6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Oltre a quanto a quanto indicato al successivo puntio 7, sul bene oggetto della procedura non risultano esistere ulteriori vincoli od oneri desumibili da atti pubblici o da situazioni di fatto rilevabili che resteranno a carico dell'acquirente.

7. FORMALITA' VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA.

Dalla consultazione della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia con aggiornamento al 08/11/2023 depositata agli atti della procedura, nonché da successive indagini di aggiornamento eseguite dal sottoscritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze con aggiornamento al 26/09/2024 (All. 8;9), nel periodo a partire dal primo atto di provenienza ultraventennale al 26/09/2022, risultano ancora accessi i seguenti gravami aventi per oggetto i beni pignorati:

A) ISCRIZIONE del 27/07/2006 N° di R.P. 8303 ipoteca volontaria, a



garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a carico degli esecutati per la somma complessiva di € 460.000,00 di cui € 230.000,00 di capitale, ai rogiti del Notaio atto Francesco Steidl del 21/07/2006 rep. 49672 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura.

B) TRASCRIZIONE del 13/04/2023 N° di R.P. 11013 Verbale di Pignoramento di immobili, emesso dal Uff. Giudiziario di Firenze rep. 994 in data 27/01/2023 a favore di PRISMA S.P.V. s.r.l. con sede in Roma – contro gli esecutati gravante sulla intera piena proprietà dei bene oggetto della procedura.

C) TRASCRIZIONE del 25/10/2023 R.P. 30868 Verbale di Pignoramento di immobili, emesso dal Uff. Giud. Unep Presso Corte d' Appello di Firenze rep. 8650 in data 02/10/2023 a favore di PRISMA S.P.V. s.r.l. con sede in Roma contro gli esecutati gravante sulla piena proprietà dei bene oggetto della procedura.

8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE - EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE DELIBERATE .

La proprietà oggetto della procedura risulta far parte del Condominio Via Baracca 148 C.F. . 93031950483 attualmente amministrato da Studio Mattei s.r.l. con sede in Firenze.

Alla stessa risulta attribuita una quota millesimale di € 122/1000 in tabella Generale e 186/1000 in tabella Scale .

Dai prospetti contabili trasmessi dall' Amministrazione, le spese condominiali ordinarie relativamente al beni in oggetto sono mediamente



stimabili in circa € 160,00 annue, tenuto conto degli introiti percepiti dal Condominio per l' esistenza di un contratto di installazione di cartellone pubblicitario.

Risultano deliberate spese per interventi straordinari per imbiancatura vano scala e lavori al " muretto esterno" per importo complessivo di € 10.350,00 di cui imputati alla proprietà degli esegutari € 1.765,11 in tre rate – ultima scadente in data 01/09/2024.

Su richiesta del sottoscritto l' amministrazione di condominio in data 30/09/2024 comunicava a mezzo PEC che gli esegutari avevano saldato tutte le rate scadute. (All. 10).

9 . SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Da indagini eseguite presso l' Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e presso l' ufficio Urbanistica del Comune di FIRENZE è stato accertato quanto segue:

a) l' edificio di cui fa parte la porzione oggetto della procedura, è stato edificato dalla INA Case (All.11) in forza di Licenza di costruzione n° 1957 rilasciata in data 22/12/1949 (All. 12) progetto Busta 980/49 e successiva licenza di costruzione n° 1561 rilasciato in data 08/06/1953 B. 26/53 (All 13); i fascicoli relativi ad entrambi i progetti non risultano attualmente reperibili come da dichiarazione di non reperibilità rilasciata dal Comune di Firenze (All. 14). In data 03/08/1953 veniva rilasciato relativamente all' intero fabbricato il Permesso di Abitabilità (All. 15).

b) Relativamente all' immobile oggetto della procedura in data 22/02/2006 prot. 10373, veniva depositata DIA 919/2006 per la demolizione di tramezzo non portante (All 16)., comunicazione di inizio lavori del 15/03/2006 prot.



14853; comunicazione di fine lavori del 27/03/2006 prot. 17387

c) in data 13/10/2017 prot 9918 veniva depositata CIL ai sensi dell' Art. 136 c.2 lett a) L.R. 65/2014 dall' amministratore dell' edificio per la sostituzione di fossa biologiche.

Esaminata la documentazione sopra elencata, ed acquisito altresì la planimetria Catastale dell' immobile di primo accatastamento del 1955 (All. 17), non si rilevano, ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Licenza di costruzione, concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A, S.C.I.A. od altro adempimento di tipo urbanistico, ad eccezione della chiusura con infissi vetriati della loggia tergale che risulta eseguita in assenza di titolo edilizio (vedere All. 2).

Sulla base della documentazione ad oggi consultabile, pertanto in riferimento all' Art. 40 L. 47/85 ed Art. 46 e 9bis c.1-bis D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, si ritiene che l' immobile sia liberamente commerciabile, legittimo e regolare sotto il profilo urbanistico a condizione che sia rimessa in pristino la loggia tergale mediante lo smontaggio della chiusura con infissi vetriati.

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La stima dell' immobile è stata eseguita considerando i beni liberi da persone e cose, regolari sotto il profilo urbanistico ed in condizioni di ordinarietà.

Al successivo punto 11. in sede di stima del valore base d' asta, saranno considerate opportune deduzioni, derivanti da: modalità di visita e pagamento dell' immobile dovute ai meccanismi d' asta che ne riducono il bacino di domanda e dall' assenza di garanzie ex art. 2922 c.c., e per la rimessa in pristino delle difformità edilizie;



La stima del valore di mercato del bene è stata eseguita con metodo comparativo, assumendo quali valori di riferimento i valori medi unitari di mercato risultanti da trattative andate a buon fine riguardanti immobili in zone limitrofe a destinazione residenziale di analoga epoca di costruzione selezionati fra le categorie catastali A/3- A/4 facendo altresì riferimento ai valori medi pubblicati dall' Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

Si assume quale parametro di confronto, la Superficie Lorda Esterna (SLE) così come definita dal D.P.R. 138/98 (Superficie Catastale) , calcolata comprendendo murature perimetrali sino allo spessore di cm 50, il 50% delle murature di confine sino allo spessore di cm 25 ed i tramezzi interni, escludendo i soli vuoti dei vani scala.

Al fine di ottenere una omogenea superficie ragguagliata di comparazione, alla superficie lorda esterna dei locali principali e degli accessori diretti è stata sommata la Superficie Lorda Esterna degli accessori indiretti e delle dipendenze scoperte applicando i coefficienti previsti dal detto D.P.R. 138/98 (Superficie Catastale) e precisamente: per gli accessori indiretti non direttamente collegati con i vani principali (cantine) coeff. 0,25, logge Coeff. 0,30 .

La superficie ragguagliata così calcolata ha permesso il confronto con prezzi di beni simili di "Superficie Catastale" nota dichiarati in atti di compravendita reperiti presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare, e con i prezzi unitari pubblicati dall' Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

Passando al calcolo, si ottiene una Superficie Lorda Esterna ragguagliata con



i parametri sopra esposti dei beni pari a:

superficie dei locali principali ed accessori diretti:

$$\text{MQ } 80,00 \times 1,00 = \text{MQ } 120,40=$$

accessori indiretti (cantine) $\text{MQ } 14,20 \times 0,25 = \text{MQ } 3,55=$

dipendenze scoperte:

loggia e balcone $\text{MQ } 8,30 \times 0,30 = \text{MQ } 1,62=$

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE $= \text{MQ } 85,17=$

L'immobile è ubicato nella prima periferia del capoluogo, ben servita da strutture pubbliche e servizi di vicinato.

La zona in cui è ubicato l'immobile è a prevalente destinazione residenziale ad alta densità abitativa, composta da blocchi condominiali isolati di epoca risalente agli anni 1950 –

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati e servizi di pubblicità immobiliare, sono stati reperiti tre atti di compravendita recentemente stipulati aventi per oggetto immobili di categoria catastale civile A/3 ed A/4, simili per caratteristiche e destinazione ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, posti nel medesimo foglio di mappa catastale. Da tali ricerche per ogni uno di essi è stato possibile rilevare i seguenti dati:

- Il prezzo dichiarato;
- La superficie catastale (Superficie Lorda Esterna.)
- Lo stato di occupazione;
- L'anno di costruzione/ristrutturazione;
- Il valore unitario

E precisamente:



A) Atto di compravendita notaio SIMONA CIRILLO del 23/11/2023
trascritto a FIRENZE al N° di R.P. 34528/2023; Abitazione distinta al
Foglio 32 p.lla 304 Sub. 3 - via Francesco Baracca 146 piano 1°-S1,
cat. A/4, classe 5, sup. cat. totale mq 95; prezzo € 210.000, prezzo
unitario € **2210 /MQ** Anno di costruzione presumibilmente 1950.
Libero –

B) Atto di compravendita notaio ELENA SANTA LUCIA del 22/11/2023
trascritto a FIRENZE al N° 34436/2023 di Abitazione in Firenze Via
Francesco Morlacchi 5 : Foglio 32 p.lla 283 sub. 7, piano 2° Categoria
A/3, superficie catastale totale mq 131. Prezzo € 285.000 – prezzo
unitario € **2175 /Mq**, anno di costruzione presumibilmente 1950 –
eseguito secondo servizio igienico nel 2006 -- Libero.

C) Atto di compravendita Notaio FEDERICO SILVANI del 16/05/2023
trascritto a FIRENZE al N° di R.P. 15167/2023 – Abitazione Via
Morlacchi 14 piano terzo, Foglio 32 p.lla, 251 sub. 503, Cat. A/4,
classe 5 , - superficie catastale totale mq. 69; Cantina SUB 504
superficie catastale Mq 10; superficie catastale totale (attribuendo alla
cantina il coeff. 0,25) Mq 71,50 prezzo € 180.000,00, prezzo unitario
€ **2517/mq** , anno di costruzione presumibilmente 1950 – eseguiti
interventi interni in data 1992 e nel 2006 . Libero.

L' Osservatorio Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (1° sem. 2024)
per la destinazione residenziale di tipo economico nella zona Periferica
Novoli-Carraia del Comune di FIRENZE , rileva valori unitari compresi fra
€ 1750 ed € 2200,00 a Mq di Superficie Catastale (Superficie Lorda
Esterna).



Consultate inoltre offerte immobiliari di immobili a destinazione residenziale nella zona, considerate le condizioni del bene in esame, si attribuisce allo stesso, un valore unitario pari ad € **2300,00**/mq di superficie lorda esterna.

Passando al calcolo si ottiene :

$$\text{MQ } 85,17 \times \text{€}/\text{MQ } 2300,00 = \text{€ } 195.891,00=.$$

Si stima pertanto con i dovuti arrotondamenti il più probabile valore di mercato del bene se libero da cose e persone e se fosse in condizioni di ordinarietà ed pari ad € **195.000,00** =

(CENTONOVANTACINQUEMILA/00)

11. STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA

Come anticipato si provvede alla stima del valore base d' asta considerando le seguenti deduzioni al valore di mercato ordinario del bene come sopra calcolato, tenendo conto dei seguenti aspetti:

Valore di mercato considerando il bene libero ed in

Condizioni di ordinarietà € 195.000,00=

1. Abbattimento derivante dalle modalità di

pagamento che i meccanismi d'asta prevedono

e dell' assenza di garanzia per vizi

del bene venduto ex art. 2922 c.c. : **(10%)** € 19.500,00=

2. Costi smontaggio infissi dalla loggia tergale installati

in assenza di titolo € 2.000,00=

VALORE BASE D'ASTA (con Arr) € 173.500,00=

(CENTOSETTANTATREMILA500/00)



12. APPETIBILITA' SUL MERCATO IN CASO DI QUOTA

INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA

Essendo pignorata l'intera piena proprietà non è necessaria alcuna divisione del bene.

12 bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di persona fisica, si ritiene che la vendita dello stesso sia soggetta al seguente regime impositivo: imposta di registro nella misura del 9% del valore; Imposta ipotecaria nella misura fissa di € 50,00 ed imposta catastale nella misura fissa di € 50,00.

13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU LOTTI

Si tratta di unico lotto:

Trattasi della piena proprietà di porzione del fabbricato condominiale posto in Provincia di FIRENZE, Comune di FIRENZE, via Francesco Baracca 148 , e precisamente l'appartamento al piano terzo (ed ultimo) a sinistra per chi guarda dalla Via Baracca, composto da: zona ingresso, soggiorno, punto cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico balcone anteriore, loggia posteriore e cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore.

Confini: Via Baracca, parti comuni su più lati salvo se altri.

Dati Catastali: al catasto fabbricati del Comune di FIRENZE, l'immobile è censito in giusto conto agli esecutati, al FOGLIO DI MAPPA **32**, PARTICELLA **273**, SUBALTERNO **7**, zona censuaria **3**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **4,5**, superficie catastale mq **84** di cui escluso le aree scoperte mq **83**, rendita catastale € **499,67**, con dati derivanti dall'accertamento della



denuncia di variazione del 14/04/2006 Pratica n. FI0078625 in atti dal 14/04/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.7866.1/2006) e successiva variazione di classamento 07/03/2007 Pratica n. FI0082402 in atti dal 07/03/2007 (n. 7180.1/2007) (All. 4)

L' ultima scheda a planimetrica agli atti (All.5) è conforme allo stato dei luoghi , ad eccezione della assenza di rappresentazione della chiusura a vetri della loggia tergale, chiusura per altro non legittimata da idoneo titolo edilizio e quindi da ripristinare come meglio esposto ai successivi punti.

I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli degli esecutati ed all' intestazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

I suddetti dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Da indagini eseguite presso l' Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e presso l' ufficio Urbanistica del Comune di FIRENZE è stato accertato quanto segue:

a) l' edificio di cui fa parte la porzione oggetto della procedura, è stato edificato dalla INA Case (All.11) in forza di Licenza di costruzione n° 1957 rilasciata in data 22/12/1949 (All. 12) progetto Busta 980/49 e successiva licenza di costruzione n° 1561 rilasciato in data 08/06/1953 B. 26/53 (All 13); i fascicoli relativi ad entrambi i progetti non risultano attualmente reperibili come da dichiarazioni di non reperibilità rilasciata dal Comune di Firenze (All. 14). In data 03/08/1953 veniva rilasciato relativamente all' intero fabbricato il Permesso di Abitabilità (All. 15).

b) in data 22/02/2006 prot. 10373, veniva depositata DIA 919/2006 per la



demolizione di tramezzo non portante (All 16)., comunicazione di inizio lavori del 15/03/2006 prot. 14853; comunicazione di fine lavori del 27/03/2006 prot. 17387

c) in data 13/10/2017 prot 9918 veniva depositata CIL ai sensi dell' Art. 136 c.2 lett a) L.R. 65/2014 dall' amministratore dell' edificio per la sostituzione di fossa biologiche.

Esaminata la documentazione sopra elencata, ed acquisito altresì la planimetria Catastale dell' immobile di primo accatastamento del 1955 (All. 17), non si rilevano, ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Licenza di costruzione, concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A, S.C.I.A. od altro adempimento di tipo urbanistico, ad eccezione della chiusura con infissi vetrati della loggia tergale che risulta eseguita in assenza di titolo edilizio (vedere All. 2).

Sulla base della documentazione ad oggi consultabile, pertanto in riferimento all' Art. 40 L. 47/85 ed Art. 46 e 9bis c.1-bis D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, si ritiene che l' immobile sia liberamente commerciabile, legittimo e regolare sotto il profilo urbanistico a condizione che sia rimessa in pristino la loggia tergale mediante lo smontaggio della chiusura con infissi vetrati.

Valore base d' asta: **173.500,00 (CENTOSETTANTATREMILA500)**

ILa presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all' esecutata, e depositata presso la cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) a mezzo di invio telematico tramite la Cancelleria Telematica della Regione Toscana,

Firmato Da: VANNI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3e9a6da1d36f6368aadb0c762acfd



unitamente a copia epurata dai dati sensibili, ed allo “*Schema riassuntivo C.T.U*” completo della copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (Inizio operazioni peritali) del verbale di Giuramento , di documentazione fotografica interna ed esterna e di copia della comunicazione di invio della CTU all’ esecutato.

Non avendo altro da aggiungere si ritiene con la presente esaurito l’ incarico affidatomi.

Firenze 07/10/2024

Geom. Stefano Vanni

DISTINTA ALLEGATI :

- 1) Elaborato grafico planimetria generale ;
- 2) Elaborato grafico pianta ;
- 3) Fascicolo fotografico;
- 4) Visura catastale storica ;
- 5) Copia ultima planimetria catastale agli atti;
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) **Omesso** (Certificato Anagrafico esecutato)
- 8) Aggiornamento Visura conservatoria XXXXXXXX;
- 9) “ “ “ YYYYYYYYYY;
- 10) PEC Amministrazione di condominio
- 11) Scheda Archivio Storico Comune di Firenze;
- 12) Licenza di Costruzione 1957/49
- 13) Licenza di Costruzione 1561/53
- 14) Comunicazione di Irreperibilità progetti
- 15) Permesso di Abitabilità’



16) DIA 919/2006 stralcio

17) Planimetria di primo accatastamento

18) Copia comunicazione inizio operazioni peritali;

19) Buste restituite per compiuta giacenza;

20) Verbale inizio OO.PP. ;

;

DOCUMENTI DEPOSITATI A PARTE:

- Schema Riassuntivo CTU

- Documentazione fotografica

- Planimetria

- avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (Inizio operazioni peritali) del verbale di Giuramento.

- Ricevuta invio CTU agli esecutari non costituito

