



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott.^{ssa} Pasqualina PRINCIPALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 521/2019 R.G.

(PROSSIMA UDIENZA RINVIATA: 17/11/2020)

* * * *

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

EPURATA DEI DATI SENSIBILI

RELATIVA AL

BENE UBICATO NEL COMUNE DI FIRENZE (FI)

- LOTTO UNICO -

Proprietà della quota di 1/6 (un sesto) di porzione di un più ampio fabbricato urbano condominiale sito nel Comune di Firenze, località Rovezzano, Via Aretina, n.c. 266, con accesso direttamente dalla suddetta via a mezzo di piazzale condominiale e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione con accesso dal civico n.c. 266 (interno 1), ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), sul lato sinistro guardando la facciata principale dell'edificio dalla via Aretina, di vani 7,5 catastali, oltre la comproprietà pro quota degli spazi e beni comuni condominiali.

* * * *

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Donato SABIA

Valutatore Immobiliare Esperto a norma UNI 11558:2014 – Schema Tecnico VALIMM01

Attestato Originale del 29/01/2018 – Nr. di registrazione 003

via dei rossi, 5/a-b - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel /Fax +39.55.3905047

ORIGINALE



Indice

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	8
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	8
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PIGNORAMENTO.....	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PROVENIENZA	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.....	13
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI	23
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ ACQUIRENTE.....	23
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPOIBILI ALL’ ACQUIRENTE	25
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI....	27
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	28
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	31
10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO	31
10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO.....	33
10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO	35
10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL’ INTERO BENE	37
10.5) STIMA E VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE PIGNORATE.....	37
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ ASTA	38
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO	39
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	40
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI	41
ALLEGATI	41
Elenco Allegati:.....	41



INCARICO E QUESITI

Ill.^{ma} Sig.^{ra} Giudice delegato all'esecuzione Dott.^{ssa} Pasqualina Principale, con ordinanza del 4 febbraio 2020 notificata a mezzo Consolle P.C.T., la S.V. **ha nominato il sottoscritto**, Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4040, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito del 13/02/2020, i seguenti *quesiti*:

"Provveda l'esperto 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 o 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 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** dell/i beni/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 di 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 da 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** dell/i beni/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 quote/e di bene indiviso:*

- il valore come al punto 11. 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;*

12. 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:*

- 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 dell/i beneli, nonché la relativa planimetria (N.B. 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**) (omissis)''*



SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Per espletare l'incarico affidatomi sono state svolte le seguenti principali operazioni:

- esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e invio del *Foglio notizie per la parte eseguita* predisposto dal Giudice, con posta ordinaria in data 26/05/2020 e con p.e.c. in data 19/05/2020 al domiciliatario del debitore esecutato e p.c. ai domiciliatari del creditore procedente, oltre la comunicazione al custode nominato, in pari data;
- più sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'identificazione catastale del bene in oggetto, richiesta dei certificati di visura, dell'estratto di mappa e della relativa planimetria, ecc.;
- sessioni telematiche e telefoniche per reperire l'atto di provenienza del bene in esecuzione;
- preventiva richiesta al Comune di Firenze per la ricerca e successiva visura delle pratiche edilizie e di eventuali pratiche di condono, protocollata con numero 78603 in data 09/03/2020;
- sessioni, in data 25/05/2020 e 26/05/2020, presso gli uffici e l'archivio storico del Comune di Firenze per ricercare autorizzazioni, licenze originarie e abitabilità dei beni;
- *prima visita di sopralluogo senza esito* in data 10/06/2020 presso Via Aretina, n. 266, Firenze, per assenza dell'esecutata e/o di suoi delegati;
- *seconda visita di sopralluogo effettuata* in data 23/07/2020, presso l'immobile nel Comune di Firenze, per rilievo fotografico esterno e interno dell'immobile e rilievo grafico e stesura del Verbale di accesso ai luoghi, previo accordo telefonico intercorso in data 21 e 24 giugno 2020 con l'Avvocato di parte eseguita e tramite messaggi telefonici con la stessa parte eseguita;
- sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per estrarre copia aggiornata dei certificati di visura;
- più sessioni telematiche e telefoniche per richiedere all'Amministratore condominiale i millesimi di proprietà e comuni dell'immobile in esecuzione, il regolamento condominiale e le spese di gestione annuale, ecc.;
- richieste ed estrazione telematica del certificato contestuale per accertamento all'attualità dei dati relativi all'esecutato e altri titolari della proprietà indivisa, c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Firenze;



- sessioni telematiche per ricerche e selezione degli Atti di compravendita comparabili con il bene oggetto di stima e acquisizioni degli stessi in data 07/09/2020;
- ulteriore ispezione telematica, ad integrazione delle formalità già contenute agli atti, eseguita dal C.T.U.;
- richiesta al custode nominato, tramite comunicazione telefonica, di notizie circa lo stato di possesso dell'immobile e lo stato di occupazione dello stesso;
- richiesta, tramite p.e.c. del 03/09/2020 protocollata al n. 0016143/1/A, al Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno della situazione contributiva dell'esecutato in merito al bene in esecuzione;
- acquisizione, tramite p.e.c. del 07.09.2020, prot.n. 0010812/1/P, dal Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno della documentazione amministrativa e debitoria;
- allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni del bene;
- restituzione grafica della planimetria di rilievo e della planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica eseguiti durante il sopralluogo dell'unità immobiliare in esecuzione;
- redazione della relazione di stima;
- allestimento degli ulteriori e numerosi allegati grafici e documentali di corredo alla relazione;
- trasmissione della presente *Relazione* e *Allegati* al domiciliatario del debitore esecutato e p.c. ai domiciliatari del creditore procedente, tramite posta elettronica certificata;
- trasmissione telematica della presente *Relazione* e *Allegati* a mezzo Consolle P.C.T. alla Cancelleria e consegna di copia epurata dei dati sensibili oltre che della scheda sintetica e allegati, come da elenco riportato in questa relazione.-



RISPOSTA AI QUESITI

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è il bene immobile, **in un unico lotto**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO – identificazione del bene

- 1.1) **piena proprietà della quota di 1/6 (un sesto)** di porzione di un più ampio fabbricato urbano condominiale sito nel Comune di Firenze, località Rovezzano, Via Aretina, n.c. 266 (*interni 266/1 – 266/2 - 266/3*) con accesso direttamente dalla suddetta via a mezzo di piazzale condominiale. **Precisamente trattasi della quota di 1/6 (un sesto) di proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione con accesso dal civico n.c. 266 (interno 1), ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), sul lato sinistro guardando la facciata principale dell'edificio dalla via Aretina, composto da ampio ingresso, cucina con terrazza sulla facciata principale, ampio vano adibito a pranzo/soggiorno, disimpegno, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni, ripostiglio e balcone nella parte tergale.**

All'immobile in oggetto è inoltre annessa la comproprietà pro quota a norma di legge e dei titoli di provenienza di tutte le cose dell'edificio, di cui esso fa parte, necessarie all'uso, al servizio ed al godimento in comune, come previsto dall'art. 1117 c.c. ed in particolare sul resede composto da parti scoperte di pertinenza dell'intero fabbricato condominiale aventi, dette aree scoperte, una superficie di gran lunga inferiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila).-



1.1.1) Confini:

L'appartamento confina con: proprietà xxxxxxxx, distacco su spazi e beni comuni condominiali, vano scala condominiale, salvo se altri o diversi confini.-

1.1.2) Dati catastali:

Il bene, sopra descritto, nel *Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (Codice: D621)*, alla consultazione per Visura storica (cfr. *Allegato sub A.4*) è rappresentato nel foglio di mappa **111 (centoundici)**, alla particella **818 (ottocento diciotto)**, subalterno **21 (ventuno)**, categoria **A/2**, classe **5°**, consistenza vani **7,5**, superficie catastale **totale mq 131**, totale **escluse aree scoperte mq 125**, rendita catastale **Euro 1.530,00**, **via Aretina, n. 266, piano 2** (cfr. *Allegati sub A.2 e A.3*);

- Il fabbricato del civico 266 (*interno 266/1 – 266/2 -266/3*) con le pertinenze esterne condominiali risulta distinto al catasto terreni, tra i *B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili)*, nel foglio **111 (centoundici) alle particelle: 818** (il fabbricato); **823** (il locale autoclave e centrale termica); **822** (la rampa e le scale di accesso ai box auto e depositi al piano seminterrato); **819** (il corsello di accesso ai vani scala ed ai box auto dal piano seminterrato); **131, 820, 821 e 831** (il piazzale di accesso condominiale); **838** (il piccolo giardino di forma triangolare attestato per un lato a margine ed a confine con Via Aretina), s.s.a. (cfr. *Allegato sub A.3*).-

1.1.3) Corrispondenza con i dati del pignoramento e regolarità catastale:

Non si segnalano osservazioni e discrepanze sostanziali dei *dati catastali* su esposti per quanto riguarda l'identificazione del bene al Catasto Fabbricati rispetto all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo.-

L'appartamento *risulta catastalmente regolare* e figura individuato nella **planimetria**



depositata agli atti (cfr. Allegati A.2), sulla quale si rilevano delle **piccolissime difformità grafiche**¹ tali però da non comportare variazioni della consistenza, così come esplicitamente enunciato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010: "L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc...-omissis".-

Pertanto, a seguito di quanto esposto, si attesta che **i dati catastali e la planimetria**, ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, **sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e che non sussistono difformità rilevanti ad eccezione di piccolissime difformità grafiche che, ad ogni modo, risultano ininfluenti ai fini dello stato, consistenza, classamento e della rendita attribuita. Si attesta, altresì, che **non si rilevano discrepanze² nella corrispondenza tra gli intestatari catastali ed il soggetto esecutato³**. -

¹ Per una immediata lettura di quanto qui esposto si confrontino l'Allegato sub A.2 relativo alla planimetria catastale e l'Allegato A.9 relativo alla planimetria dello stato di fatto rilevato.-

² La *due diligence* catastale è stata espletata in base alla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Firenze; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.-

³ Si anticipa, per analitica esposizione, che dal 22/02/2019 le quote di comproprietà del bene sono mutate a seguito della trascrizione per causa di morte di uno dei proprietari originariamente intestati, come si dirà più oltre in questa relazione.-



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobili trascritto con formalità nei registri Immobiliari di
XX del reg. gen., nascente da
atto giudiziario del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **a favore di** XXXXXXXX XXXX, XXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **contro** XXXX XXXX XXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **sul diritto di PROPRIETÀ DI 1/6 del**
bene oggetto dell'esecuzione.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene come sopra descritto risulta in atti intestato per il DIRITTO DI PROPRIETÀ:
- per la **quota di 1/6** alla XXX,
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX; - per la **quota di 1/6** alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **a**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX; - per la **quota di 4/6** e il
diritto di abitazione XXX,
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX; **per essere le suddette quote pervenute agli stessi**
da Denuncia di Successione di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice
fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (rispettivamente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nei passaggi per causa di morte del XXXXXXXX protocollo n.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Registrazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, come risulta dalla Trascrizione XXXXXXXX, reg.
part. n. XXXX, reg. gen. XXXX.-

***** N.B: Attualmente, alla data di redazione della presente relazione, le quote**



Il bene, pertanto, per la sua collocazione usufruisce “naturalmente” di tutti i servizi e le attrezzature pubbliche e private, collocate all’interno della zona di riferimento caratterizzata com’è da una molteplicità di attività, di spazi di relazioni, di verde, di commercio al dettaglio e di collegamenti di trasporto pubblico urbano.-

L’accesso pedonale e carrabile al giardino condominiale da Via Aretina n.c. 266 (*cfr. foto B*), conduce alla rampa “sospesa” dell’*interno 1*, collocata sulla sinistra rispetto al giardino (*cfr. foto D*). Mentre un ulteriore accesso carrabile, sulla via Luigi Guglielmo Cambray Digny, sul retro dell’edificio, assicura l’immissione alla rampa di accesso ai box auto ed ai locali a comune posti al piano seminterrato (*cfr. foto C*).-

4.2) - Caratteristiche estrinseche del bene:

Il fabbricato condominiale con struttura intelaiata in cemento armato, di cui il bene in esecuzione è parte, è costituito da un piano seminterrato (*cfr. foto n. 28*), rispetto al piano strada e da quattro piani (*piano terra + tre piani “tipo”*) con facciate principali prospicienti Via Aretina e Via Luigi Guglielmo Cambray Digny e prospetti laterali sui restanti fronti, condominiali e privati (*cfr. foto B*). Attualmente il Condominio è composto in totale da 24 appartamenti serviti da tre pozzi scala (*cfr. foto n. 27*), da 23 box auto e 2 cantine. I posti auto nel piazzale con accesso lato via Aretina 266 sono in numero di 8, mentre a comune insiste un locale adibito a centrale termica ed un locale a centrale idrica (*cfr. foto C*).-

La fabbrica edilizia realizzata all’inizio degli anni ’70 del secolo scorso, presenta prospetti con fasce marcapiano rifinite con intonaco civile tinteggiato color chiaro su tutte le facciate che si presentano in uno stato di manutenzione accettabile (*cfr. foto C e D*), con terrazze sul fronte principale e balconi sul fronte tergale.-



L'accesso comune agli appartamenti condominiali del pozzo scala *interno 1* del civico 266 di Via Aretina, da dove si accede all'appartamento in esecuzione, è collocato sul prospetto arretrato rispetto al giardino condominiale, attraverso una rampa sospesa che, tramite una piccola gradinata, conduce al piano terreno ove è collocato, ancor più arretrato dalla linea di prospetto, l'ingresso condominiale (*cfr. foto n. 1*). Il portone di accesso condominiale, in alluminio anodizzato di colore chiaro completamente vetrato (*cfr. foto n. 1*), immette direttamente nell'androne comune, pavimentato con lastre di marmo bianco venato e con tinteggiatura chiara su tutte le pareti del vano scale che immette ai piani superiori serviti da ascensore condominiale (*cfr. foto nn. 2 e 3*).

4.3) - Caratteristiche intrinseche:

Dall'androne comune, comodamente, salendo al secondo piano condominiale (terzo fuori terra), con l'ascensore dal piano terra, sbarcando sul pianerottolo condominiale - da cui si può proseguire attraverso le rampe di scala che conducono ai piani superiori - sulla sinistra è collocato il portone di ingresso all'abitazione mentre a destra l'apertura del vano ascensore (*cfr. foto n. 4*).

L'ambiente interno è così distribuito: varcato il portone di ingresso (*cfr. foto n. 5*) si accede all'ingresso-disimpegno, fulcro centrale di distribuzione dell'appartamento, sul quale si affacciano a destra, centralmente e a sinistra i vari ambienti dell'abitazione (*cfr. foto nn. 6 e 7*). Prospiciente l'entrata, nell'ingresso, vi è un armadio incassato a muro a tutta altezza che occupa tutta la parete con l'esclusione del solo spazio necessario a contenere la porta d'immissione al corridoio/disimpegno. Immediatamente sulla sinistra dell'ingresso, per chi entri, è collocata la porta vetrata della cucina abitabile, che presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica, con altezza di circa 1.50 ml a correre



su tutte le pareti (cfr. foto nn. 8 e 9), e, sulla parete destra, una porta di accesso al terrazzo di cucina (cfr. foto n. 10), quest'ultimo parzialmente schermato da elementi architettonici, sia sul lato opposto a quello di entrata che sul prospetto di affaccio al giardino condominiale principale, essendo l'altra parete del terrazzo occupata dalle finestre dei due bagni dell'appartamento. (cfr. foto nn. 11 e 12). Uscendo dalla cucina, sulla parete opposta a quella di ingresso attraversando l'ingresso, è collocata una seconda porta vetrata a doppia battuta (cfr. foto n. 6), che immette nell'ampio vano pranzo/soggiorno dotato di split di condizionamento e con finestra e porta finestra di accesso, sulla parete opposta a quella di entrata, al balcone tergale (cfr. foto nn. 13 e 14). Uscendo da questo ambiente e passando ancora dall'ingresso, sulla destra, è collocata l'altra porta vetrata che immette al corridoio disimpegno di distribuzione della zona notte e servizi (cfr. foto n. 15). Tale corridoio disimpegna, sulla destra, l'accesso ad una prima camera da letto di oltre 12,00 mq con accesso tramite porta finestra, sulla parete opposta a quella di entrata, al balcone tergale, prospiciente Via Luigi Guglielmo Cambray Digny (cfr. foto nn. 16 e 17). Proseguendo oltre, nel corridoio in fondo sulla destra vi è l'entrata alla seconda e ampia camera matrimoniale con finestra e porta finestra di accesso, sulla parete opposta a quella di entrata, al balcone tergale (cfr. foto nn. 18 e 19). Uscendo da tale ambiente, immediatamente sulla destra, è collocato il ripostiglio con finestra, quest'ultima prospiciente la rampa di accesso al piano seminterrato (cfr. foto n. 20). Simmetricamente alla camera da letto matrimoniale sopra descritta e sul lato opposto, ovvero sulla sinistra in fondo al corridoio di distribuzione della zona notte, vi è l'altra camera da letto matrimoniale con ampia e luminosa finestra prospiciente il prospetto principale (cfr. foto nn. 21 e 22). Ritornando indietro verso



l'entrata del corridoio sulla parete destra sono inseriti, in serie, le porte di accesso, ai due bagni dell'abitazione: il primo, più piccolo, con doccia, wc e lavandino (cfr. foto nn. 25 e 26); il secondo, più grande, con wc, bidet, lavandino e vasca da bagno (cfr. foto nn. 23 e 24).-

Per una completa visualizzazione dell'ambiente sopra descritto si rimanda interamente agli Allegati A.1, A.2 e A.9.-

Finiture e Stato di conservazione: la pavimentazione interna dell'appartamento è in massima parte in quadri di marmo, se si eccettua la pavimentazione in ceramica di colore più scuro del bagno/wc e della cucina. La pavimentazione del balcone tergal e della terrazza sul prospetto principale è costituita da piastrelle in gres per esterni. -

Le porte interne sono tamburate in legno verniciate con colore scuro, il portone internamente è rifinito allo stesso modo, mentre sull'esterno è di color mogano chiaro. Gli infissi esterni, con avvolgibili in plastica, sono tutti in legno con vetro singolo, sicuramente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in modesto stato di manutenzione.-

Tutte le pareti interne sono per la maggior parte intonacate e tinteggiate con idropittura murale di colore chiaro, mentre quelle del bagno e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica.-

Nel complesso l'appartamento si presenta in uno stato di discreto mantenimento (cfr. Allegato A.1 - rilievo fotografico del bene).-

Impianti tecnologici: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale centralizzato con unico ripartitore e contabilizzatore del calore posizionato esternamente sulla sinistra rispetto al portone di accesso.-



L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa, collocati in ciascun vano e posti in prevalenza nei sottofinestra o in adiacenza alle porte/finestre. Mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata dalla produzione condominiale centralizzata con contatore di calore posto sul terrazzo di cucina e con impianto separato c/f.-

L'impianto elettrico, per quanto visibile ed ispezionabile, si presenta sottotraccia; di tale impianto non è stato possibile reperire certificazione di conformità. Il contatore dell'elettricità si trova nell'apposito armadietto collocato, sulla destra uscendo dall'ascensore, al pianerottolo di sbarco al piano seminterrato (cfr. foto n. 27).-

Il **contatore del gas** è collocato sul muro del terrazzo di cucina.-

L'impianto idrico, a servizio dell'intero fabbricato, è assicurato dall'acquedotto comunale, mentre ogni numero civico del fabbricato ha la propria fossa biologica e pozzetti acque chiare. -

4.4) Consistenza dimensionale:

I dati, gli indici metrici e le dimensioni dell'appartamento (*unità 5 - Sezione 1 - Via Aretina 266/1 – così definito negli atti amministrativi condominiali*) sono stati tutti assunti dalla documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Firenze (FI), dagli atti catastali depositati e successivamente, a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso il rilievo eseguito in data 23/07/2020, e si configurano nel seguente modo:



N° vano	Destinazione	Sup. Calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. lorda ragguagliata [mq]	H utile [ml]
1	Ingresso	9,68				3,00
2	Cucina	14,16				
3	Pranzo/Soggiorno	20,98				
4	Disimpegno	5,64				
5	Camera 1	12,18				
6	Bagno/wc 1	3,70				
7	Camera 2	15,40				
8	Bagno/wc 2	5,25				
9	Camera 3	15,68				
10	Ripostiglio	2,98				
TOTALE VANI PRINCIPALI		105,65	119,76	1,00	119,76	
T	Terrazza	6,56	6,90	0,30	2,07	
B	Balcone	14,63	15,10	0,30	4,53	
		TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]			126,36	

L'appartamento in oggetto presenta, quindi, una *superficie calpestabile interna* pari a **105,65 mq** più la superficie esterna relativa al terrazzo e al balcone pari a circa 20,20 mq, oltre agli spazi comuni pro quota condominiali.-

Viceversa, la superficie commerciale complessiva a base di calcolo per la stima del bene è stata assunta e parametrata al mq/lordo con il metodo definito *dall'Agenzia del Territorio* attraverso le *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani* che, seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, e quindi elaborata per altri scopi, può essere assunta come utile fonte per la definizione dei dati così come definiti, che restituiscono, come sopra evidenziato, una **superficie commerciale pari a 126,36 mq.-**

In ogni caso si precisa che la vendita del bene è a corpo e non a misura, fermo inoltre



il disposto dell'art. 2922 c.c.-

La conformazione planimetrica agli atti è ricavabile dalla planimetria catastale riportata sub Allegato A.2 e dalla Planimetria di Rilievo e Superfici eseguita durante il sopralluogo e riportata sub Allegato A.9, mentre il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

Inoltre, dai dati assunti dall'Amministratore Condominiale⁴, che ha trasmesso la **tabella dei millesimi del condominio** (cfr. Allegato A.10), **risulta che i millesimi riferibili all'appartamento di che trattasi sono così definiti nell'elenco delle unità immobiliari:**

	TAB N. 1 GEN.LI	TAB N. 2 APP-BOX	TAB. N. 3 GEN. APP	TAB. N. 4 PUL. SCALA	TAB. N. 5 POZ. SCA	TAB. N. 6 ASCENS	TAB. N. 7 MC ACQ	TAB. N. 8 ACQ/TUB
unità 5 - Sezione 1 Aretina 266/1	36,740	36,350	36,510	137,050	125,500	158,600	2,000	1,000
Somma U.I. Scala Via Aretina 266/1	292,480	289,370	290,630	1.000,00	1.000,000	1.000,000	127,000	8,000
TOT. Millesimi Cond. (Aretina 1/2/3)	1.000,000	988,200	900,100	3.000,00	3.000,00	3.000,00	430,000	24,00

4.5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:

Dalla consultazione della cartografia interattiva relativa al Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze (consultabile estensivamente alla pagina ufficiale del Comune di Firenze all'indirizzo internet <http://webru.comune.fi.it/webru/pc/index.jsp>) risulta che: il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di che trattasi (coincidente con la particella n° 818 del foglio di mappa n° 111 del Comune di Firenze), nel **Regolamento Urbanistico 2015⁵** ha la seguente

⁴ Con mail pervenutami, dall'Amministratore Condominiale *pro tempore*, in data 29/07/2020, a seguito di richiesta del C.T.U. tramite e-mail del 25/07/2020.-

⁵ Il Comune di Firenze è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale



destinazione: il fabbricato ricade all'interno dell'U.T.O.E. 3 e, a livello degli ambiti e dei sub-sistemi territoriali, ricade nell'*Ambito dell'insediamento recente* (zona B), di cui all'art. 68 delle N.T.A. Nello specifico il fabbricato ricade nella categoria definita *Edificato recente*, di cui all'art. 13, e pertanto sono ammessi gli interventi di cui al comma 7.2 dello stesso articolo - *Disciplina degli interventi*, ovvero: **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2, 4 e 5 delle N.T.A. del R.U.C. Mentre lo spazio aperto antistante l'edificio verso via Aretina è inserito nella categoria definita *Resede di pertinenza*, di cui all'art. 15, e pertanto oltre alla disciplina definita dallo stesso articolo, è fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del *Regolamento Edilizio* dedicata alla tutela dell'immagine urbana.-

Per ulteriori approfondimenti sugli interventi ammissibili sul fabbricato in oggetto si rimanda pertanto alla consultazione degli articoli specifici, valutati in relazione alla normativa riferita al *Sub-sistema insediativo di valle*, e nello specifico all'*Ambito dell'insediamento recente* di cui all'art. 21 delle NTA del Piano Strutturale, ed al Regolamento Edilizio vigente⁶. Per una immediata lettura si cfr. *l'Allegato sub A.6.*-

n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02.04.2015; tali strumenti, modificati a seguito delle varianti urbanistiche successivamente intervenute, sono consultabili nella loro versione vigente attraverso il servizio Web <http://web.ru.comune.fi.it/web.ru>.-

⁶ Il nuovo Regolamento Edilizio vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2019/C/00014 del 11.03.2019, adeguato all'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016), è efficace dall' 11 marzo 2019.-



Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario (art. 30, c. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile in esecuzione è libero così come, dall'altra parte, constatato in occasione del sopralluogo del 23/07/2020. Tale stato risulta anche dai *Certificati Contestuali dei comproprietari del bene* che sono residenti altrove (cfr. in Allegato sub B.4). **Pertanto, l'immobile è da ritenersi libero**, circostanza quest'ultima riscontrata anche con il Custode delegato⁷.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per il bene oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza (cfr. *Atto di Provenienza, riportato sub Allegato A.7*) con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi del bene in esecuzione individuati come per legge, consuetudine, uso e destinazione, **sia particolari** della porzione di fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: il passaggio pensile per raggiungere l'atrio d'ingresso, l'atrio d'ingresso stesso, il vano scale, l'ascensore; **sia a comune all'intero corpo di fabbrica** tra cui: il sottoscala ubicato nell'atrio d'ingresso del n.c. 266/2; il piazzale sulla Via Aretina, comprendente anche le aiuole, il quale piazzale è gravato dal diritto di passo pedonale

⁷ A seguito di richiesta specifica del CTU, tramite consultazione telefonica.-



a favore del fabbricato limitrofo (n.d.r. - *identificato nel foglio 111, particella 613 – cfr. Allegato A.3*), il piccolo giardino di forma triangolare attestante per un lato Via Aretina, posto sul tergo dei posti auto, e il disimpegno ai locali al seminterrato; **sia a comune all'intero corpo di fabbrica e all'attiguo fabbricato**, costruito sulla particella 613 del foglio 111, e cioè: gli impianti termico ed idrico con vani relativi e depositi, la rampa che si diparte dalla via Cambray Digny, la scaletta di accesso al piazzale su Via Aretina.-

Pertanto il bene verrà trasferito nell'odierno stato di fatto e di diritto, con annessi e connessi, consuetudine e destinazione e con quanto ad essi va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trova, con la sola eccezione di oneri reali, di cui alla Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79⁸ e articolo 860 del Codice Civile, derivanti dall'essere quanto oggetto del presente procedimento situato nell'ambito del comprensorio del *Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno*.-

Inoltre, i pesi o le limitazioni d'uso dei beni sono riferibili alla proporzionale quota di comproprietà dell'ente condominiale, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. come modificati dalla Legge 11/12/2012, n. 220, recante *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*, ed in particolare per le quote ed impianti condominiali determinati dalla legge e dal regolamento di condominio (cfr. Allegato A.10).-

Infine, per quanto si è potuto accertare, non sussistono, ad oggi, attestazioni di sanzioni amministrative emesse dal Comune di Firenze per **omesse denunce relative ad attività edilizia** relative al bene di che trattasi e che su detto bene non gravano atti di **asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**.-

⁸ Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r.91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994 (Bollettino Ufficiale n. 74, parte prima, del 27 dicembre 2012)



(ovvero per l'Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1: Foglio 111, particella 818, sub 21).-

7.3) ISCRIZIONE - Decreto Ingiuntivo a garanzia di Ipoteca giudiziale iscritta in data
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del registro particolare e al n. xxxxx del registro generale, atto
giudiziario del Tribunale di Firenze del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per totale Euro
xx a favore di xx il
xx, e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 1, tra maggior consistenza, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 del bene oggetto della presente procedura (ovvero per l'Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1: Foglio 111, particella 818, sub 21).-

7.4) TRASCRIZIONE - Atto di pignoramento immobili trascritto con formalità nei registri Immobiliari di xxx del reg. gen., nascente da atto giudiziario xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a favore di xxxxxxxx xxx, contro xxxx xxx, sul diritto di PROPRIETÀ DI 1/6 del bene oggetto dell'esecuzione.-

Si attesta, inoltre, che il suddetto bene è soggetto ai vincolati di cui al d.lgs n. 42/2004 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (art. 157, comma 1, lettere a, b, c, e, f bis) a seguito della Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde nord e sud dell'Arno di cui al DM 31.08.1953 ed è inserito nella Declatoria interesse archeologico a seguito del Protocollo di intesa finalizzato alla tutela e valorizzazione delle aree di interesse archeologico tra Comune di Firenze e Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana del 23.02.2006.-

Infine, ad integrazione delle formalità pregiudizievoli sopra evidenziate e dagli esiti delle ulteriori ispezioni, eseguite dal C.T.U., a far data l'10/12/2019 e fino



alla data riportata nell'ispezione allegata, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli rispetto a quanto sopra riportato, per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 111, Particella 818, Sub. 21.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI**

Il Condominio di "Via Aretina 266/1/2/3" in Firenze (FI), c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxx, è amministrato xxxxxxxxxxxxxx, con sede in xx.-

L'Amministratore Condominiale⁹ ha trasmesso¹⁰ il *bilancio consuntivo gestione 01.05.2018 - 30.04.2019*; il *bilancio consuntivo gestione 01.05.2019 - 30.04.2020*; il *bilancio preventivo gestione 01.05.2020 - 30.04.2021*; le *tabelle millesimali condominiali*; il *verbale assembleare del giorno 08.10.18 e del giorno 25.06.19*; il *regolamento condominiale e la polizza assicurativa del fabbricato condominiale*. Allegato a tale documentazione vi è anche l'**Estratto conto con evidenziata la situazione delle quote condominiali scadute alla data 27/07/2020** (cfr. Allegato A.10) a carico dell'unità immobiliare in esecuzione relative alle spese di Bilancio preventivo di gestione ordinaria dal 1°/05/2020 al 30/04/2021, da cui emerge che, delle quattro rate con scadenza 1°/05/2020 – 01/08/2020 – 01/11/2020 – 01/02/2021, è stata già versata la 1° rata scaduta al 1°/05/2020 paria all'importo **€ 490,52 con residuo debito di € 2,48**. Rimangono quindi da versare, nelle date di scadenza sopra evidenziate, le **ulteriori tre rate ognuna di importo pari a € 492,00.-**

Inoltre, dalla *tabella riassuntiva di rendiconto di ripartizione ordinaria di gestione 1°/05/2019*

⁹ A seguito delle specifiche richieste avanzate dal sottoscritto Ctu, via e-mail in data 25 luglio, anche per la richiesta dell'invio del Regolamento Condominiale e calcoli analitici delle spese condominiali.

¹⁰ Con e-mail pervenutami in data 29/07/2020.-



– 30/04/2020 si possono desumere le spese **fisse di gestione** e/o di manutenzione ordinaria per l'appartamento in esecuzione che **ammonterebbero annualmente a circa Euro 1.760,00** (euro millesettecentosessanta/00).-

Si segnala, in ogni caso, che l'Amministratore Condominiale non ha evidenziato delibere condominiali assunte dall'assemblea per lavori straordinari da realizzare o problematiche relative alla gestione condominiale ordinaria, segnalando inoltre che non risulta, agli atti, nessuna pratica di condono edilizio relativo al condominio. -

- Infine si specifica che i contributi consortili obbligatori, per il periodo dal 2015 al 2019, risultano correttamente versati. Mentre il ruolo per l'anno 2020 non è stato ancora emesso dal *Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno*, così come risulta dalla comunicazione pervenuta al sottoscritto in data 07/09/2020¹¹, tramite p.e.c. (cfr. sub Allegato A.10.1).-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23 dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (*Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria*), si specifica quanto segue:

- la costruzione del fabbricato condominiale è avvenuta tramite realizzazione della *Lottizzazione n. 213* approvata in data 04/06/1964, deliberata in data

¹¹ A seguito di specifica richiesta del CTU inviata con p.e.c. il 03/09/2020.



05/10/1964 e successivamente convenzionata con il Comune di Firenze in data 12/11/1964. La costruzione del fabbricato del Lotto "D1" della suddetta *Lottizzazione*, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è stata realizzata esattamente:

- in forza di **Licenza Edilizia n. 1816 del 13/07/1970** (progetto busta 294/70) (*cfr. Allegato A.8*);
- successivamente, per cambio del nominativo della ditta realizzatrice dell'intervento, con **Licenza Edilizia n. 960 del 13/05/1972** (progetto busta 287/71) (*cfr. Allegato A.8.1*);
- **inoltre, a seguito di varianti in corso d'opera, con Licenza Edilizia n. 87 del 24/01/1975** (progetto busta 695/73) (*cfr. Allegato A.8.2*);
- **infine**, in data **6 ottobre 1975, prot. n. 2764/72 del 04/10/1975**, è stato rilasciato il **permesso di abitabilità ed uso** dei 2 edifici posti in Via Aretina n. 266, int. 1 - 2 e 3 (di cui è parte il bene in esecuzione) e Via Luigi Guglielmo Cambray Digny nn. 2 - 4 e 6 (*cfr. Allegato A.8.3*);

Allo stato attuale l'unità immobiliare, anche per effetto dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive)¹² del D.P.R. 380/2001, poiché presenta piccolissime difformità in termini di superfici dei singoli vani dell'appartamento¹³, **può ritenersi conforme da un punto di**

¹² Articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), del decreto-legge n. 76 del 2020. -

¹³ Le parziali difformità eseguite in corso d'opera, rientrano in quelle di cui all'art. 12) punto 3) lettera d) del *Regolamento Edilizio del Comune di Firenze*, attualmente vigente, il quale espressamente disciplina che, nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli artt. 40 e 48 della L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento a sanatoria: "*lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198, comma 4, LR 65/2014*". -



vista edilizio ed urbanistico (per tale verifiche si cfr. la planimetria di rilievo e superfici elaborata dalla ctu sub Allegato A.9 con quella riportate sub Allegato A.8.3 - planimetrie allegata ai titoli edilizi). -

Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - **non è emersa, altresì, nessun'altra ulteriore documentazione riferibile a domande di condono per opere abusive, presentate per l'appartamento o per il condominio, ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94**, e non sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dallo stesso Comune per omesse denunce relative ad attività edilizia.-

In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85 e s.m.i.- Pertanto, lo **stato legittimato** dell'unità immobiliare è relativo agli atti amministrativi comunali sopra citati e alle planimetrie depositate in atti catastali (cfr. Allegato A.2), nei confronti dei quali **si attesta la conformità edilizia¹⁴, mentre per quella catastale si rimanda a quanto precedentemente esposto.-**

¹⁴ La verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici eventualmente allegati ai titoli autorizzativi. La *due diligence* urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



Infine si è accertato che l'unità immobiliare è priva di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*, ma si specifica che, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica"¹⁵ del Consiglio del Notariato, l'obbligo di allegare all'atto di trasferimento del bene tale attestato (A.P.E.) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEL BENE

10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Premessa: poiché il procedimento in essere non riguarda l'intera proprietà del bene ma solo alcune quote di proprietà, essendo altre quote della stessa proprietà indivisa appartenere sia al soggetto esecutato che a soggetto terzo non esecutato, si è ritenuto opportuno per la determinazione del valore di mercato delle quote pignorate, come da metodi estimativi consolidati, in *primis*: - determinare il valore del bene nella sua totalità (cioè prescindendo dalla suddivisione delle relative quote di proprietà indivise) determinando, in tal modo, il valore venale attribuibile all'intero bene, così che, successivamente, è stato possibile valutare il valore di mercato delle sole quote pignorate; in *secundis* si è proceduto nella determinazione del prezzo a base d'asta per i due valori di mercato come sopra precedentemente determinati, ovverosia quello relativo all'intera proprietà del bene e quello relativo alle sole quote di proprietà pignorate.-

¹⁵ Alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9.-



Pertanto, per la determinazione del valore totale del bene in esecuzione, il sottoscritto ha adottato il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale (**metodo comparativo**), con l'applicazione successiva, in termini incrementali e decrementali, di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. In una fase preliminare è stato determinato il **valore unitario zonale** attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito statisticamente "**medio ideale**". Per la determinazione del quale **ci si è basati su consultazioni di atti reali di compravendite** (comparabili) avvenute in zona, nel **periodo ottobre 2019 – giugno 2020**, attraverso la selezione, nello *stock* disponibile, di oggetti simili e vicini in termini di consistenza, rendita e posizione (*gli estremi degli atti di compravendite reali considerati, con la localizzazione in mappa dei beni indagati, sono riportati sub Allegato A.11*).

Pertanto, la definizione del prezzo di stima ha tenuto conto dei **valori reali di vendita** raggiunti nel periodo nella zona di riferimento, in libere contrattazioni e per oggetti liberi, adottando come parametro comparativo la superficie commerciale.-

Sono stati poi definiti una serie di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile. Tali parametri, a mezzo di coefficienti numerici, dopo aver comparato gli immobili assunti in termini medi con quello oggetto della stima, sono stati incrementati o decrementati (*cioè rapportati all'effettivo stato in cui si presenta l'immobile, con esplicito rimando a quanto analiticamente esposto nei paragrafi di questa relazione e con particolare richiamo a quanto esposto nel Paragrafo n. 4*), in modo da costruire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo. Successivamente, moltiplicando tutti i coefficienti utilizzati così



definiti, si è ottenuto il “*coefficiente globale di riferimento*” che è stato a sua volta moltiplicato al “*valore unitario zonale*” precedentemente calcolato.-


Il dato di tale procedimento risultante ha restituito, per il bene considerato, il più probabile valore di mercato (*cioè quel valore che in una libera contrattazione tra più operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta*), risultando in tal modo fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti e verificabili, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. –

10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

L'indagine di mercato svolta, attraverso la comparazione del prezzo di compravendite reali (comparabili) di oggetti simili localizzati, rispetto all'oggetto di stima, all'interno di un ipotetico cerchio con raggio di circa 135 metri e centro sull'oggetto da stimare, ha restituito due comparabili: il primo sulla vicinissima *Via Antonio Mordini* e il secondo su *Via Aretina*, prospiciente il fabbricato di cui fa parte l'oggetto di stima, entrambi in categoria A/2 (*e quindi della stessa categoria di quella attribuita al bene in esecuzione*), con pezzature medie circa di 90 -105 mq circa, aventi condizioni definibili assolutamente “medie” ha consentito al sottoscritto di identificare i reali **prezzi di vendita dei comparabili**, variabili tra 2.598,00 €/mq e 2.873,00 €/mq, **con valore medio unitario pari quindi a circa 2.735,00 €/mq.-**



Mentre dall'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2019, si sono assunte le quotazioni della Fascia relativa a Varlungo – Rovezzano. I valori, sotto riportati, assumono riferimento indicativo per la definizione di un prezzo medio di riferimento attendibile:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Periferica/VARLUNGO - ROVEZZANO

Codice zona: D11

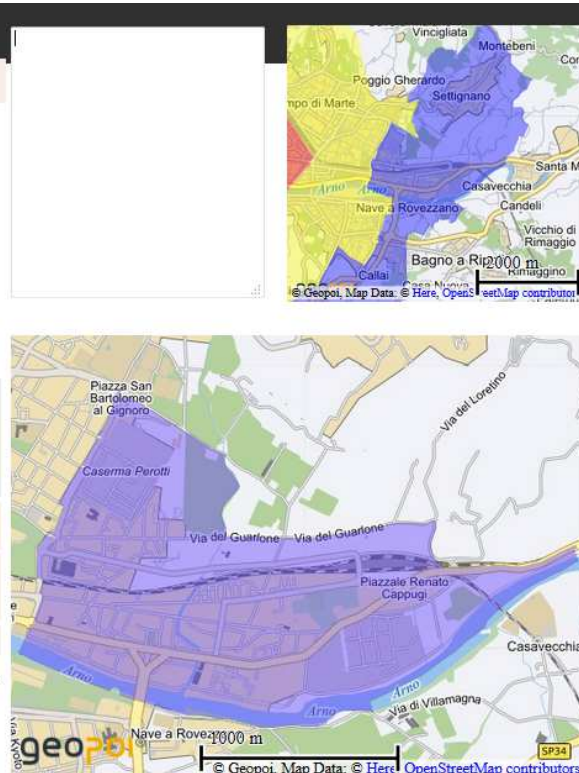
Microzona: 27

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	2200	2700	L	7,5	9,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1800	2500	L	5,9	8,2	N
Box	Normale	1400	2100	L	5,6	8,4	N

[Stampa](#) [Legenda](#)



Dalla lettura dei dati sopra esposti emerge che il *valore medio* unitario calcolato per *Abitazioni di tipo civili* è pari a 2.450,00 €/mq, sensibilmente inferiore al prezzo medio verificato con l'analisi dei comparabili.-

A riprova delle quotazioni suddette si è anche esaminato il valore riportato dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), che per abitazioni di tipo civile in buone condizioni riporta il prezzo medio di vendita nella stessa zona pari a circa 2.350,00 €/mq.-



Pertanto, il **valore unitario medio** di riferimento del bene in esecuzione potrà essere considerato, in via cautelativa, **pari a 2.500,00 €/mq**, vista l'attuale crisi economica e sanitaria, ancora persistente, nonostante il *trend* del mercato immobiliare, negli ultimi mesi, sia in leggerissima ripresa, nella città metropolitana di Firenze, ma ancora con lunghi tempi per le trattative ed una apprezzabile trattabilità del prezzo.-

10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO

Come descritto precedentemente, il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso l'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (*cfr. Paragrafo 4*) del bene oggetto di valutazione. **Il coefficiente pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie**, mentre i singoli coefficienti sono così definiti:

- **Il coefficiente ambientale Ka** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);
- **Il coefficiente zonale Kz** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- **Il coefficiente dello stato di manutenzione Ksm** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazione le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;



- **Il coefficiente di piano Kl** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- **Il coefficiente di funzionalità Kf** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- **Il coefficiente estetico-architettonico Kea** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;
- **Il coefficiente di panoramicità Kp** (*variabile da 0,9 a 1,1*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

Per il bene in esecuzione, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,00
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	1,10
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	0,90
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	1,10
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	1,00
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,00
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,00
Ktc	Coefficiente totale di comparazione		1,09

Il coefficiente totale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:

$\mathbf{Ktc \text{ (coefficiente totale di comparazione)} = 1,0 \times 1,1 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 1,09}$



10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL'INTERO BENE

Il **valore unitario medio** di riferimento per l'unità immobiliare, come sopra esposto, è **pari a 2.500,00 €/mq.** -

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a **126,36 mq.**-

Pertanto, applicando il *coefficiente totale di comparazione Ktc* al valore unitario "medio" precedentemente calcolato e moltiplicandolo alla superficie commerciale lorda si ottiene **il più probabile valore di mercato all'attualità** dell'intero bene, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, considerato di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte e libero sul mercato immobiliare:

$$\text{Valore di mercato} = 2.500,00 \text{ €/mq} \times 1,09 \text{ Ktc} \times 126,36 \text{ mq} = \text{€ } 344.015,10$$

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO BENE = € 344.000,00 (arrotondato)

10.5) STIMA E VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE PIGNORATE

Determinato il valore del bene nella sua totalità (come esposto nel precedente paragrafo) si può ora determinare il valore di mercato delle sole quote pignorate, agendo nel seguente modo:

$$(\text{Valore di mercato dell'intero bene}) \times 1/6 \text{ (delle quote di proprietà esegutate)} =$$

$$\text{€ } 344.015,10 \times 1/6 = \text{€ } 57.335,85$$

VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE PIGNORATE = € 58.000,00 (arrotondato)



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ASTA

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest’ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, dal deposito per partecipare all’asta, dall’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., ed in genere alla maggiore rigidità di tutta la procedura di trasferimento, ma anche, dall’altra parte, la possibilità, con la nuova procedura delle esecuzioni, che il bene possa essere visitato prima della vendita all’asta e che il bene è da considerarsi libero, si è determinato il **prezzo a base d’asta**, secondo lo schema che segue. Al valore di mercato del cespite, **sia dell’intero che per le quote pignorate**, nello stato di fatto rilevato e nello stato d’uso e di manutenzione accertato, si è applicata la sola detrazione, ai fini della procedura esecutiva, pari alla percentuale del 10%, non essendoci spese condominiali, spese consortili o spese per eventuali attestazione di conformità da detrarre, in tal modo, **il prezzo a base d’asta dell’intero bene** risulta:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE					
VALORE DI MERCATO DELL'INTERO				€	344.000,00
<i>Riduzione del 10 % (come sopra specificato) =</i>				€	34.400,00
SOMMANO				€	309.600,00
PREZZO A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)				€	310.000,00
RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO					
VALORE DI MERCATO				€	344.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA				€	310.000,00



Mentre il **prezzo a base d'asta delle quote pari a 1/6 dell'intero**, risulta:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO PARI ALLA PROPRIETA' DI 1/6 DEL BENE			
VALORE DI MERCATO DI 1/6 DELL'INTERO		€	58.000,00
Riduzione del 10 % (come sopra specificato) =		€	5.800,00
	SOMMANO	€	52.200,00
PREZZO A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)		€	52.000,00
RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO			
	VALORE DI MERCATO	€	58.000,00
	PREZZO A BASE D'ASTA	€	52.000,00

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO

Poiché il pignoramento riguarda solo una parte del bene, precisamente le quote di proprietà pari ad 1/6 dell'intero indiviso, **si ritiene che esso non sia appetibile sul mercato immobiliare se venduto per quote**. Dall'altra parte l'intero bene, sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare risulta **non divisibile in natura**, ciò anche perché se si ipotizzasse un frazionamento dell'intero bene secondo le quote attualmente attribuite, la quota percentuale risultante relativa alle quote pignorate, pari a circa il 17% dell'intero, restituirebbe una unità molto piccola in termini di superficie utile, tale per cui risulterebbe poco fattibile la sua realizzazione¹⁶

¹⁶ Si cfr. l'art. 10 del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze e il Capo I – *Disciplina dell'oggetto edilizio (Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)*, in particolare l'art. 45 e seguenti, del Regolamento Edilizio Vigente.-



e di conseguenza la sua valorizzazione economica.-

- Pertanto, come richiesto nel quesito, si ribadiscono i **valori di mercato** attribuiti sia dell'intero bene, pari a **€ 344.000,00**, sia delle quote indivise pignorate, pari a **€ 58.000,00,-**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Per il bene di che trattasi, poiché l'esecutato è persona fisica, la vendita non è soggetta ad I.V.A., salvo diversa disposizione normativa in essere al momento della vendita.-

Il D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale") hanno introdotto alcune modifiche fiscali rilevanti sul trasferimento degli immobili che sono entrati in vigore dal primo gennaio 2014.-

Tali modifiche fiscali, pertanto, saranno da prendersi a riferimento per il trasferimento del bene.-

A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili introdotte dalla nuova legislazione che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento del bene:

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014
Privato (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
Soggetto IVA (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(*) Importo minimo pari a 1.000 €

(**) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto le quote del bene in esecuzione sono un **Lotto Unico**, rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tabella di sintesi* (Cfr. Allegato sub A.13) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 52.000,00.-=====

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.^{ma} per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, lì 14 settembre 2020

Con osservanza

II C.T.U.

Arch. Donato SABÌA (*)

(*) Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 82/2005

ALLEGATI

Elenco Allegati:

A – Documentazione essenziale

- A.1) Rilievo fotografico esterno/interno del bene
- A.2) Copie planimetria catastale del bene
- A.3) Copia estratto di mappa parziale del Foglio 111 del Comune di Firenze
- A.4) Copie Visura storica per immobile
- A.5) Elenco Immobili
- A.6) Estratto planimetrico R.U.C. Comune di Firenze
- A.7) Copia Atto di Provenienza 1973
- A.8) Copia Licenza Edilizie n. 1816/70



A.8.1 Copia Licenza Edilizie n. 960/72

A.8.2) Copia Licenza Edilizie n. 87/75 con alcuni allegati grafici progettuali

A.8.3) Copia Permesso di abitabilità/uso 06/10/1975

A.9) Planimetria di rilievo e superfici

A.10) Documentazione Amministrativa Condominiale e spese:

- Estratto conto quote condominiali scadute alla data 27/07/2020
- Copia tabelle millesimali e verbale assembleare del giorno 25.06.19
- Copia tabelle millesimali verbale assembleare del giorno 08.10.18
- Copia del bilancio consuntivo gestione 01.05.2019 - 30.04.2020
- Copia del bilancio preventivo gestione 01.05.2020 -30.04.2021
- Copia regolamento di condominio;
- Copia della polizza globale fabbricato
- P.e.c. di corrispondenza Amministratore

A.10.1) Documentazione relativa al Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno

A.11) Comparabili

A.12) Nuove ispezioni ipotecarie

A.13) Tabella riepilogativa

B – Altri Allegati

B.1) N° 1 **Prova di consegna** della p.e.c. al delegato del debitore esecutato contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali e il foglio notizie per la parte esecutata predisposta dal G.E.

B.2) Attestazione dell'invio di copia della presente Relazione ed allegati al debitore esecutato e al creditore procedente

B.3) Verbale di sopralluogo in data 23/07/2020

B.4) Copia certificati contestuali in anagrafe comunale

