TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FRANCESCA ROMANA BISEGNA

R.G. 8/2025
PROMOSSA DA
****
CONTRO
****

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO PRIVACY

Alessio Rullani Architetto
Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel/Fax.** 055-5048394- **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC**: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

INDICE

INDICE 1

LOTTO UNICO 8

Abitazione Civile 8

1.00 PREMESSA: 8

1.01 IDENTIFICAZIONE DEI ****I: 8

1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO: 9

1.03 ATTO DI PROVENIENZA: 9

1.04 DESCRIZIONE DEL ****E: 10

1.05 STATO DI POSSESSO 12

1.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: 12

1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: 13

1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE: 16

1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI ****I: 16

1.10 REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA: 17

1.11 VALORE DI MERCATO: 17

1.13 PRECISARE SE IL ****E POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI ****E INDIVISO: 19

2.00 ALLEGATI: 20

-LOTTO Unico – Abitazione Civile 20

Alessio Rullani Architetto
Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel. Fisso** 055-5048394 - **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC**: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto **Arch. Alessio Rullani**, nato a Firenze il 05 Giugno 1971, con studio in Firenze, Via Pippo Spano n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 6128 dal 20/01/2003 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8211, dall' 08/09/2005, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 8/25 R.G. (***** ******** SPA/ ********* *********) in data 24/02/2026 in sostituzione dell'Ing. ********* *********, previa giuramento del 28/02/2026, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale del ****e pignorato.

Provveda il C.T.U. a:

*1. Identificare il/i ****e/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 ****e (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

α) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

*β) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del ****e;*

*χ) 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del ****e;*

*avvisare il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del ****e; indicare specificamente se la catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra*

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

*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 ****e, 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 ****e, 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. *a fornire una sommaria descrizione del/i ****e/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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

5. *procedere 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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquistare copia del contratto. Segnalare, in caso di*

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

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 ****e, 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 ****e (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*

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

*data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al ****e pignorato;*

9. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i ****e/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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. *evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

11. *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. Nell determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 del 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 ****e, specifici atti pubblici di compravendita di ****i analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

12. *indicare il prezzo a 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 ****e 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

13. *Precisare se il ****e possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e di ****e 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078;*

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

9.bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

14. *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*

In caso di presenza di terreni

1. *Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, co 1, decreto del Ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali del 16 dicembre 2010, n. 61, relative alla tutela delle denominazioni di origine e delle indicazioni geografiche dei vini per quanto concerne la disciplina dello schedario viticolo e della rivendicazione annuale delle produzioni);*
2. *Indicare se vi siano diritti di impianto iscritti e la superficie rivendicabile per ciascuna DO (denominazione di origine);*
3. *Comunicare ad Artea e alla Città metropolitana di Firenze, ufficio produzioni vegetali, (Agricoltura è funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.*
4. *Individuare il valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, con e senza titoli Pac.*
5. *Indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479\08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime dei diritti di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018. I potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.*

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, l'edilizia privata e l'ufficio Condono del Comune di

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

Firenze.

Successivamente dava inizio alle operazioni peritali, previo coordinamento con il custode nominato dall'Is.Ve.G. S.r.l., dandone comunicazione alla parte debitrice e al creditore procedente fissava la data di visita dell'immobile per il giorno 08 maggio 2026 alle ore 9:30, in considerazione dell'assenza dell'esecutato fu lasciato avviso. A seguito di contatto telefonico fu fissata nuova data di sopralluogo per il giorno 22 maggio 2026 alle ore 15:00, in tale data fu visitato l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del custode nominato dell'Is.Ve.G., la sig. Elena Tamberini , dell'affittuario, il sig. **********, del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani oltre alla sig.ra **********, cugina dell'affittuario.

Durante il sopralluogo furono effettuati rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti dei procedimenti esecutivi, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del ****e in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Il compendio pignorato è costituito da un immobile a destinazione di civile abitazione.

LOTTO UNICO

Abitazione Civile

1.00 PREMESSA:

Si precisa che, per il ****e facente parte del presente lotto, la stima sarà effettuata sulla quota di **piena proprietà 1/1** in quanto il soggetto esecutato risulta proprietario per l'intero.

1.01 IDENTIFICAZIONE DEI ****I:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze come segue:

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

Foglio 126, Particella 348, Subalterno 504, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 61 mq, Totale escluse aree scoperte 61 mq, Rendita euro 524,20.

Il ****e risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1/1 al Sig. ********* ********* nato in Germania il 23/12/1973, C.F. **********.

-Confini:

I confini sono: proprietà aventi titolo *********, ******* e parti comuni salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO:

L'atto di pignoramento è stato redatto in data 31/12/2024 a favore di ***** ******** S.p.A., contro il sig. ********* *********, codice fiscale **********.

Il pignoramento grava per la quota di 1/1, correttamente intestato all'esecutato ********* *********, dell'intera proprietà degli immobili sottoelencati:

• Immobile a destinazione di civile abitazione posto nel comune di Firenze, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 126, Particella 348, Subalterno 504, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 61 mq, Totale escluse aree scoperte 61 mq, Rendita euro 524,20.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Firenze con presentazione n. 1 del 23/01/2025, Reg. Generale n. 2279 e Reg. Particolare n. 1634 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 13325 del 31/12/2024.

1.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà del ****e oggetto del presente pignoramento, è pervenuto al sig. *********

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

********* nel seguente modo:

-Compravendita nelle firme dal Notaio Santoro Michele, con sede in Firenze, in data 21/04/2005, Repertorio n. 60603, Fascicolo 9662, registrato a Firenze il 27/04/2005 al n. 1560 e in atti dal 05-05-2005, atto con il quale il sig. ********* ********* acquistava la quota di 1/2 dalla sig.ra **** ********* **** diventando proprietario per l'intero.

In precedenza l'immobile era di proprietà del sig. ********* ********* per la quota di 1/2 e della sig.ra **** ********* **** per la quota di 1/2 in forza dell'atto di compravendita del Notaio Santoro Michele, con sede in Firenze, del 22/10/2002, Repertorio n. 52768/8313, registrato a Firenze 1 il 24/10/2002 al n. 113 e trascritto a Firenze il 29-10-2002 al n. 25187 e in atti dal 30-12-2002.

1.04 DESCRIZIONE DEL ****E:

Il ****e oggetto del presente pignoramento è un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di palazzina costituita da due piani fuori terra, ubicata in via di Villamagna n.32 nel comune di Firenze.

L'edificio su cui insiste l'immobile pignorato è costituito complessivamente da tre unità immobiliari ad uso di civile abitazione ed è stato costruito nella prima metà del secolo scorso, presenta pianta rettangolare e copertura a capanna in cotto.

Il fabbricato si sviluppa lungo via di Villamagna in aderenza con altre palazzine della stessa tipologia e con l'altezza di massima di tre piani fuori terra mentre sul retro si affaccia su area a verde privato.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura, facciate intonacate con zoccolatura, marcapiano e cornici alle porte e finestre con persiane in legno.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente perizia avviene dal piano strada mediante una portone in legno condominiale che permette di raggiungere un corridoio di distribuzione anch'esso condominiale. Dal suddetto corridoio, mediante una seconda porta in legno, posta sulla

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

destra per chi entra, si raggiungono le scale private che permettono di raggiungere i locali posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si sviluppa tutta al piano seminterrato e complessivamente è costituita da due vani oltre cucina, bagno e accessori.

Gli ambienti finestrati sono collocati sulla parte tergale e laterale del fabbricato e sono costituiti da un vano ad uso cucina, camera e bagno, immobili è poi completato da ulteriori due piccoli vani privi di finestra utilizzati uno come camera e uno come ripostiglio.

L'alloggio ha una superficie calpestabile complessiva di circa 43 mq con altezza interna variabile a seconda deli ambienti da 2,20 m a 2,13 m fino a 1,45 m del sottoscala.

Gli ambienti principali interni sono dotati di pavimentazione in gres, il sottoscala è rivestito in parquet, la scala è stata verniciata mentre gli infissi sono in parte in PVC e in parte in metallo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico datato e in pessime condizioni ed inoltre è privo di riscaldamento e gas, è invece presente in bagno un boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'appartamento presenta zone ammalorate dall'umidità, finiture commerciali e complessivamente in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che la cucina non è posizionata dove prevista dal progetto autorizzato e che la stessa posta nel vano più grande è priva di cappa di aspirazione e che in generale gli ambienti sono al limite delle minime norme igieniche sanitarie.

Si precisa infine che l'immobile non ha un amministratore di condominio.

Alessio Rullani Architetto
Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel. Fisso** 055-5048394 - **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC**: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

1.05 STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta gravato da contratto di locazione commerciale registrato il 23/01/2025 presso l'agenzia delle entrate – Ufficio territoriale di Firenze al n. 1777-serie 3T e codice identificativo TZM25T001777000VD, con decorrenza dal 01/02/2025 al 31/01/2029 e durata di quattro anni con tacito rinnovo per altri quattro anni in caso non venga data di disdetta almeno tre mesi prima della scadenza.

Il contratto è attualmente intestato al sig. **** ******** nato in Tunisia il 19/04/1991 e residente a Firenze in via Aligi Bartucci n. 56° C.F. ********** con canone di locazione di € 10.800,00 (Diecimilaottocento/00) annui da corrispondere in rate mensili anticipare di € 900,00 cadauna entro il 15 di ogni mese.

Si segnala che il Verbale di pignoramento è stato redatto in data 31/12/2024 e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze è avvenuta in data 23/01/2025, esattamente lo stesso giorno in cui è stato registrato il contratto di locazione di cui sopra. Preso atto della coincidenza delle due date e non potendo stabilire se il contratto di affitto può essere ritenuto valido e quindi opponibile alla procedura, il sottoscritto CTU procede comunque a verificarne la sua congruità.

Per la zona dell'immobile pignorato, la ****** dati delle quotazioni immobiliari anno 2025-secondo semestre, prevede valori di locazione per le abitazioni di tipo civile economico da 7 a 9 €/mq di superficie lorda per mese.

In considerazione dei valori di riferimento di cui sopra, a fronte di una superficie lorda di 61 mq, si determinano valori da 430 a 550 € al mese ampiamente al di sotto del canone concordato nel contratto di locazione, pari a 900 € mensili, e pertanto il valore è da ritenersi congruo.

Alla data del sopralluogo del 22/05/2026 l'immobile risulta occupato dal sig. **** ********, titolare del contratto di locazione.

1.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati non sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

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

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 3 del 29/10/2002 registro generale n. 37437, registro particolare n. 8991, atto notarile del 22/10/2002, numero repertorio 52769 **ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, capitale € 83.000,00, tasso di interesse annuo 4,2 %, totale € 166.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, Foglio 126 Particella 348 Subalterno 503, Categoria A/10, Consistenza 3,5 vani, Piano seminterrato.

Soggetti

A favore:

- ***** *** S.p.A. , con sede in Milano, codice fiscale **********.

  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ********* *********, codice fiscale **********
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/2
- **** *********, codice fiscale **********

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/2

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 70 del 15/04/2005 registro generale n. 15422, registro particolare n. 3388, atto notarile del 14/04/2005, numero repertorio 60540/9655 **ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, capitale € 140.660,00, tasso di interesse annuo 3,6 %, totale €

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

210.990,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, Foglio 126 Particella 348 Subalterno 504, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Piano seminterrato.

Soggetti

A favore:

- ****** ***** S.p.A. , con sede in Milano, codice fiscale **********.

  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ********* *********, codice fiscale **********
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/2
- **** *********, codice fiscale **********

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/2

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 1 del 23/01/2025 registro generale n. 2279, registro particolare n. 1634, atto giudiziario del 31/12/2024, numero repertorio 13325 **verbale di pignoramento immobili.**

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, Foglio 126 Particella 348 Subalterno 504, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Piano seminterrato.

Soggetti

A favore:

- ****** ***** S.p.A. , con sede in Milano, codice fiscale **********.

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ********* *********, codice fiscale **********

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 6 del 02/04/2025 registro generale n. 13429, registro particolare n. 2284, atto notarile del 14/04/2005, numero repertorio 60540 **ipoteca in rinnovazione – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, capitale € 140.660,00, totale € 210.990,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, Foglio 126 Particella 348 Subalterno 504, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Piano seminterrato.

Soggetti

A favore:

- ****** ***** S.p.A. , con sede in Milano, codice fiscale **********.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ********* *********, codice fiscale **********

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/2

- **** *********, in qualità di terzo datore di ipoteca, codice fiscale **********

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/2

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Firenze nonché dell'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie a riguardo del fabbricato e dell'unità oggetto della presente perizia:

- Richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, Prot. 50179 Pos. S/70495 del 28-12-1987 e relativo rilascio Prot. 6699/7 del 21-07-2003 per cambio di destinazione d'uso da cantina a ufficio;

- Opere di Manutenzione Straordinaria – art. 26 legge 47/85 Prot. gen. 13215/93 cat. 02/2274/93 del 10-06-1993 per demolizione e ricostruzione di intonaci interni;

- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.53 A/347 del 06-12-2004, prot. GA 20922/2005 e relativo rilascio di titolo abilitativo Prot. 2394/2019 del 03-10-2019 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione con realizzazione di cucina. Nel rilascio del titolo abilitativo si fa esplicitamente richiesta di presentazione dell'abitabilità;

L'immobile formalmente risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra, ultimo documento agli atti presso l'ufficio edilizia del Comune di Firenze tuttavia si segnala quanto segue:

- L'immobile è privo di abitabilità e non è suscettibile di conseguirla per carenza dei requisiti minimi di altezza dei vani (213-220 cm) rispetto ai parametri del D.M. 05-07-1975 e del Salva Casa;

- L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, la normativa attualmente vigente in caso di ristrutturazione impone la presenza di un impianto di riscaldamento;

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

- Dalla verifica dello stato dei luoghi è stata riscontrata la diversa posizione della cucina, nell'ultima pratica edilizia era previsto un angolo cottura nella zona cieca a fianco della scala è stata invece posizionata in altro locale, dovrà essere ripristinata la posizione originaria;

Da quanto espresso in precedenza, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta emerge quanto segue:

In considerazione di quanto espresso in precedenza per rendere conformi gli immobili urbanisticamente e catastalmente sarà necessario provvedere allo spostamento della cucina nella posizione originaria e dovrà essere realizzato impianto di riscaldamento, tutto questo determinerebbe costi stimati complessivi, comprese spese tecniche, pari a € 15.000,00 (quindicimila,00).

1.10 REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA:

Dagli atti presenti nella procedura gli immobile oggetto del presente pignoramento non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.11 VALORE DI MERCATO:

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso Agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia di tipo civile, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di **€/mq 2.400 (duemilaquattrocento/00)**

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Superficie del bene sopradescritto:

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

Superficie abitazione circa mq 61 lordi;

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

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

Valore immobile libero 61 mq x 2.400 €/mq = 146.400 €

In considerazione sulla opponibilità o meno del contratto di affitto, si procede a stimare l'immobile sia libero che occupato.

Nel caso di opponibilità del contratto di affitto, con scadenza al 31/01/2029 si detrae dal prezzo sopra determinato una percentuale pari al 5% in considerazione della data di rilascio dell'immobile (2029) e del congruo prezzo di locazione.

Valore immobile occupato 146.400 €- 7.320 € = 139.080 €

1.12 PREZZO A BASE D'ASTA:

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

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 5% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

<u>Immobile libero</u>

146.400,00 – (5% di 146.400,00) = € 139.080,00

Si detrae ulteriormente la somma per la rimessa in pristino della cucina e per la dotazione di un impianto termico, stimati in € 15.000,00.

139.080,00 € -15.000,00 € = 124.080,00 € arrotondato a 124.000,00 €

<u>Immobile occupato</u>

139.080,00 – (5% di 139.080,00) = € 132.126,00

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

Si detrae ulteriormente la somma per la rimessa in pristino della cucina e per la dotazione di un impianto termico, stimati in € 15.000,00.

132.126,00 € -15.000,00 € = 117.126,00 € arrotondato a 117.000,00 €

Pertanto, si propone quale prezzo a base d'asta dell'intero lotto per arrotondamento, l'importo pari a :

Immobile Libero : **€ 124.000,00 (centoventiquattromila,00)**

Immobile Occupato : **€ 117.000,00 (centodiciasettemila,00)**

1.13 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene possa appetibile in considerazione delle potenzialità turistiche.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che complessivamente grava sull'intera quota.

9.bis. Trattandosi di bene non strumentale appartenente a persona fisica, il cespite risulta gravato da imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

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

Firenze, lì 01 Settembre 2026

Il consulente tecnico

Arch. Alessio Rullani

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67

2.00 ALLEGATI:

-LOTTO Unico – Abitazione Civile

1. *Estratto di mappa*
2. *Visura storica fabbricati*
3. *Planimetria catastale*
4. *Elenco Subalterni*
5. *Documentazione fotografica*
6. *Raccomandata inizio operazioni peritali*
7. *Verbale di sopralluogo*
8. *Atto di provenienza*
9. *Contratto di locazione*
10. *Tabella riepilogativa*

Alessio Rullani Architetto
Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel. Fisso** 055-5048394 - **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC**: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

Firmato Da: ALESSIO RULLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ba2497c6f9b893b79a404d3b4b3f67