

RELAZIONE DI STIMA (Versione epurata)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2022

**UNITA' IMMOBILIARI IN FIRENZE:
1) DESTINAZIONE DI RESIDENZA
PIANO QUARTO E PIANO MANSARDA
VIA DOMENICO ROMAGNOSI N. CIV. 13
(LOTTO UNICO)**



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: R.G. n. 219/2022;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA ROMANA

BISEGNA;

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. FRANCESCO COLAPIETRO

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO (Appartamento):

Il sottoscritto Architetto Francesco Colapietro nato a Pistoia il 1° febbraio 1962, con studio in Firenze via Federico Tozzi n. civ. 4; Codice fiscale CLPFNC62B01G713Q, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4172 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 4144, a seguito dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia in merito ai quesiti proposti;

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito 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 e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli**





attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo





strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano

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

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;



- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

gravanti sul bene, (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del

soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), **che saranno**

cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento

della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso

di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata

documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni

pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali

vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare

l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici,

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,

di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità

urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della

concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale

concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata

prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento



urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.

L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per





gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non**

divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.,

dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

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



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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo e acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta, sia dell'incarico ricevuto, sia della data del sopralluogo, avendo avuto cura di informare l'incaricato IS.Ve.g. alla vendita e per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente in via Piero Cironi n.





civ. 8 - 50134 FIRENZE, nonché alla comproprietaria XXXXXXXX residente in via Piero Cironi n. civ. 8 – 50134 FIRENZE.

A tale proposito si fa notare che la raccomandata con ricevuta di ritorno risulta essere stata recapitata e ritirata dalla sola comproprietaria, la Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre alla raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata all'esecutato il Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha fatto seguito il rientro della cartolina di ritorno ritornata al mittente per compiuta giacenza.



Stante quanto sopra, la parte esecutata non si è presentata sui luoghi di perizia, seppur si sia preoccupata di avvisare del sopralluogo gli attuali occupanti dell'immobile.

In effetti all'appuntamento presso l'immobile di via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13, si è fatto trovare il Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (genero dell'esecutato), la cui identità è stata verificata a mezzo di documento identità n. XXXXXXXXXXXX, rilasciato dal comune di Firenze.



Si allega copia delle comunicazioni inviate in data 20 ottobre 2022, oltre che del verbale del sopralluogo datato 9 novembre 2022.

Risposta ai quesiti.

Trattandosi di una unità immobiliare con destinazione di residenza, questa determina un lotto unico, ovvero:

LOTTO UNICO: composto da appartamento al piano quarto e quinto (sottotetto), ubicato nel comune di Firenze, via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13.

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 18 ottobre 2022 e che le medesime, a seguito della sospensione prevista di sessanta giorni,



sono state riprese in data 16 dicembre 2022 e terminate in data 2 gennaio 2023, il C.T.U. riporta quanto segue.

Il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti, effettuava un sopralluogo di visita presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e precisamente in data 8 novembre 2022, coadiuvato dal rappresentante dell'Is.Ve.g il Sig. XXXXXXXXXXXX, al quale è risultata assente la parte esecutata.

In sua vece, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (genero dell'esecutato), che abita nell'appartamento oggetto di perizia con la Signora XXXXXXXXXXXX (figlia dell'esecutato) e con i loro due figli minori.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha dimostrato di essere a conoscenza della questione legata alla proprietà, ricevendo da parte del rappresentante dell'Is.Ve.g. il foglio notizie.

Nel corso dell'ispezione il C.T.U. scattava alcune immagini fotografiche, eseguiva i rilievi dell'unità immobiliare, effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia e precisamente in via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13 al piano quarto e quinto (sottotetto).

È stata presentata domanda al comune di Firenze per la richiesta di visura dei progetti che hanno interessato il fabbricato e l'unità immobiliare;

E' stata fatta richiesta presso l'Archivio Notarile dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare.

Sono state effettuate inoltre:





una visita presso l'archivio storico del comune di Firenze per la consultazione dei progetti antecedenti al 1974;

una visita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze per verificare la situazione ipotecaria allo stato attuale;

una visita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Firenze per verificare l'esistenza di contratti di locazione;

una visita presso gli uffici dell'anagrafe del comune di Firenze per richiesta e ritiro di certificazioni anagrafiche;

il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili, per poter rispondere compiutamente alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

Al termine di dette operazioni, il sottoscritto redige la seguente relazione tecnica.





INDICE QUESITI



1. Identificazione del bene	12
2. Estremi atto di pignoramento	14
3. Estremi atto di provenienza	15
4. Descrizione dei beni	15
5. Stato di possesso	22
6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente	24
7. Elencazione gravami a carico della procedura	24
8. Situazione condominiale	29
9. Situazione urbanistica e amministrativa	29
10. Valore immobili	31
11. Prezzo a base d'asta	34
12. Valore immobile in caso di comproprietà	35
13. Riepilogo	36





1. Identificazione del bene

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto 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;

R. Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenza, posta in comune di Firenze in via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13 posta al piano quarto e al piano quinto sottotetto del fabbricato condominiale.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, comune di Firenze, i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati in giusto conto a:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ORBETELLO (GR) il 29 novembre 1958, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SAN GIULIANO DI PUGLIA (CB) il 22 agosto 1953 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il bene risulta regolarmente censito:

Appartamento:

Catasto fabbricati, comune di Firenze (codice D612) foglio 46, particella 219, sub. 6; via Giandomenico Romagnosi n. 13 piano quarto e quinto, cat. A/3, classe 4[^], consistenza vani 5,5 superficie catastale mq. 75, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita catastale €. 965,77.

L'unità immobiliare è derivata da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2019 Pratica n. FI0149867 in atti dal 06/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67641.1/2019);

VARIAZIONE del 19/05/2006 protocollo n. FI0101724 in atti dal 19/05/2006, AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI





INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 10325.1/2006).

L'unità immobiliare con destinazione di residenza, confina con: particella 220, particella 491, con il vano scala condominiale, con la via Romagnosi, salvo se altri o migliori confini;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 18 ottobre 2022, risulta conforme allo stato di fatto.

Da quanto in atti e dai dati ricavabili dalla visura catastale, il bene risulta individuato e univoco.

2. Estremi atto di pignoramento

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.....);

R. I beni pignorati corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 8 luglio 2022 n. rep. 6344 ed al 21 luglio 2022, di cui alla Nota di Trascrizione (verbale di pignoramento di immobili) n. reg. part. 23595 n. reg. gen. 32681 del 21 luglio 2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Conegliano (TV), ovvero per la quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che risulta essere di: XXXXXXXX XXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXX) nato a SAN GIULIANO DI PUGLIA (CB) il 22 agosto 1953 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni ed in comproprietà con XXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXX) nata a ORBETELLO (GR) il 29 novembre 1958, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Precisamente il bene posto in comune di Firenze foglio 46, particella 219,



sub. 6; via Giandomenico Romagnosi n. 13 piano quarto e piano quinto sottotetto.

3. Estremi atto di provenienza

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;

R. Il bene oggetto del pignoramento appartamento piano quarto e quinto sottotetto è pervenuto a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SAN GIULIANO DI PUGLIA (CB) il 22 agosto 1953, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Firenze, 18 ottobre 2001 repertorio n. 25405 fascicolo 4973, ceduto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 23442; n. reg. gen. 36446 del 24 ottobre 2001 e registrato a Firenze in data 31 ottobre 2001 al n. 9421/1V.

4. Descrizione dei beni

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

R. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è posto in comune di





Firenze, e sorge all'interno di un quartiere posto in posizione periferica rispetto al centro della città, ubicato all'interno di un'area densamente urbanizzata.

L'area risulta ben servita da mezzi pubblici (fermata di tranvia e autobus si trovano a circa ml. 200 – 250 di distanza), caratterizzata da attività commerciali sia di piccola, sia di grande distribuzione, poste a una distanza di circa ml. 250 dall'appartamento.



L'edificio condominiale, è posizionato all'interno di una cortina stradale con affacci sulla via Romagnosi e sul resede tergale, risultando pertanto libero solamente su due lati contrapposti.

La costruzione è distribuita su cinque livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato e piano sottotetto, risultando priva di ascensore di collegamento ai piani.



La destinazione è di tipo residenziale, risultando il fabbricato caratterizzato da una unità immobiliare per ciascun piano, dal piano terra al piano quarto. Di detti piani, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, occupa il piano quarto, così come direttamente collegata dall'interno al piano sottotetto.

In tutto si contano pertanto numero cinque unità immobiliari a destinazione residenziale, alle quali si accede attraverso androne condominiale a comune, direttamente dal civico n. 13 della via Giandomenico Romagnosi.

L'edificio risulta di vecchia edificazione ed è databile alla fine degli anni cinquanta, quando rispetto al manufatto originario, venne sopraelevato fino allo stato ad oggi pervenuto.

L'aspetto esteriore del fabbricato risulta abbastanza gradevole, essendo la





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

costruzione caratterizzata da pareti esterne intonacate, tinteggiate di colore chiaro, intervallate da elementi orizzontali (marcapiano) verniciati di grigio, in contrasto come le altre porzioni, con coperture a falde inclinate del tipo a "capanna".

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo stato di manutenzione generale, almeno in riferimento al prospetto principale, risulta discreto, non evidenziando la necessità di opere di manutenzione particolari, così come per il sotto-gronda ed i ciellini dei balconi che prospettano a sbalzo sulla pubblica via.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Le strutture portanti sono miste in parte in laterizio e pietra e in parte cemento armato, con tamponature interne costituite da mattoni pieni e in parte in mattoni forati, di vario spessore e caratteristiche. I solai di piano sono costituiti da pignatte in laterizio e da travetti in cemento armato, mentre la copertura ha struttura portante lignea e laterizia, con manto costituito da marsigliesi in cotto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La costruzione è stata realizzata con connotati qualitativi di basso - medio livello, tipici degli anni cinquanta - sessanta, risultando nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'androne a comune e il vano scala, sono altresì realizzati con materiali di scarso pregio, necessitando di interventi manutentivi, quali riprese di crepe sugli intonaci, nonché di opere di tinteggiatura e verniciatura degli infissi interni ed esterni.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Appartamento:

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portone di ingresso al civico n. 13 della via Giandomenico Romagnosi, atrio che conduce ad un vano scala interno, a comune con le altre unità immobiliari. Salendo da

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



detta scala si giunge ad un pianerottolo di sbarco al piano quarto ed ultimo e dalla unica porta presente, si accede alla unità immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare risulta essere composta al piano quarto da: ingresso-disimpegno; un soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura; due camere; un bagno e due balconi; al piano quinto sottotetto da un locale adibito a mansarda.



Entrando dalla porta di ingresso, si accede all'ingresso-disimpegno con superficie di mq. 6,92 circa e altezza di ml. 2,42; all'interno del quale troviamo una scala da arredo in legno che collega l'appartamento alla soprastante mansarda.

Sul disimpegno si affacciano varie porte, per le quali:

da quella posta in posizione centrale si accede al soggiorno-cucina con angolo cottura interno, con superficie di mq. 16,24 e altezza di ml. 2,42 per la porzione posta in prossimità del disimpegno e di ml. 3,04 per la rimanente;



da quella posta alla sinistra si accede al bagno con superficie di mq. 5,44 e altezza di ml. 3,04 per la porzione posta in prossimità del disimpegno e di ml. 2,86 per la rimanente, così come caratterizzata dalla presenza di un gradino;

da quelle di destra, delle quali dalla prima si accede ad una camera singola di mq. 9,46 e altezza di ml. 3,04 mentre dalla seconda si accede ad una camera matrimoniale di mq. 15,43 di altezza di ml. 3,04.

Completano la dotazione dell'appartamento due balconi, rispettivamente il primo di mq. 3,19 con affaccio su via Romagnosi e il secondo di mq. 3,94 con affaccio sul resede tergale.



Dall'ingresso- disimpegno si accede al piano sottotetto, del quale nella parte centrale si ha un ambiente di circa mq. 10,18 caratterizzato da altezza compresa tra un minimo di ml. 1,93 e un massimo di 2,60. In corrispondenza dell'abbaino, che si trova a metà ambiente, le altezze risultano essere rispettivamente; la minima ml. 2,87 e la massima 3,25.

All'interno del sottotetto, in aggiunta a quanto in precedenza descritto, si individua un ulteriore superficie di mq. 4,77 aperta sulla mansarda caratterizzata dal piano di calpestio posto a circa ml. 0,60 rialzato dal piano di calpestio della mansarda. Tale volumetria viene definita dal progetto "sottotetto", caratterizzata da un'altezza minima di circa ml. 1,00 e una massima di circa ml. 1,35.

Lateralmente alla mansarda, delimitata da pareti parallele ai fronti liberi, all'interno della residua porzione di sottotetto, sono stati ricavati due locali di sbratto, rispettivamente quello di destra di mq. 5,73 con di altezza compresa tra ml. 0,50 la minima e ml. 1,00 la massima, mentre quello a sinistra (due ambienti collegati) per complessivi mq. 22,88 presenta una altezza compresa tra ml. 0,50 la minima e ml. 1,35 la massima.

A detti ambienti si accede si accede attraverso le aperture ricavate nelle sopra citate murature.

Complessivamente la superficie interna calpestabile è di mq. 53,49 oltre a mq. 10,18 di mansarda e mq. 33,38 di sottotetto, oltre a mq. 7,13 della superficie dei due balconi.

Nella tabella che segue si riportano i rapporti illuminanti dei locali destinati a permanenza degli occupanti.



SOGGIORNO CUCINA MQ. 26,24	SUP. FINESTRATA (1,20x2,50) = MQ. 3,00	R.A.I. 1/8,75<1/8 non verificato
CAMERA SINGOLA1 MQ. 9,46	SUP. FINESTRATA (1,14x2,50) = MQ. 2,85	R.A.I. 1/30>1/8 verificato
CAMERA MATRIMONIALE MQ. 15,43	SUP. FINESTRATA (1,54x1,60) = MQ. 2,46	R.A.I. 1/627<1/8 verificato

L'appartamento si presenta per finiture e materiali di medio livello, frutto

dell'intervento di ristrutturazione interna, eseguito tra il 2005 e il 2006. I pavimenti del disimpegno, del locale soggiorno-cucina e della mansarda

sono costituiti da piastrelle di medio formato, disposte a correre in diagonale con colorazione chiara; i rivestimenti dell'angolo cottura sono del tipo a mosaico di tonalità chiara con inserti di colore rosso.

La pavimentazione ed il rivestimento del bagno, sono caratterizzati da piastrelle in ceramica di tonalità verde per il pavimento e di tonalità tendente al giallo per i rivestimenti; nelle camere i pavimenti sono in listelli di legno tipo rovere di colore beige.

La pavimentazione dei balconi è costituita da mattonelle rettangolari di klinker, di colorazione tendente al rosso, caratterizzati da ringhiere metalliche di colore grigio chiaro.

Le pareti ed i soffitti sono caratterizzati da intonaco civile tinteggiati con colori chiari, tendenti al bianco per i soffitti, mentre ogni stanza è



caratterizzata da particolari finiture pittoriche - decorative che ne caratterizzano la destinazione.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e risultano caratterizzati da vetri doppia-camera, con avvolgibili di colore arancio-marrone, mentre le porte interne sono in legno di colore chiaro di tipo classico, con quella della cucina del tipo a scorrere con mantovana esterna, caratterizzata da un vetro colorato a intarsi geometrici. All'ingresso vi è un portoncino blindato contraddistinto da doppia finitura, noce tanganica all'esterno e laccatura bianca all'interno.

Sulla parete del balcone che si affaccia sul tergale, a protezione dei raggi solari nelle giornate calde, è collocata una tenda retrattile a pantografo in alluminio, con telo in tessuto con righe di colorazione sgargiante.

Per quanto attiene al bagno, questo è caratterizzato da un lavabo posto su di un mobiletto, un vaso con scarico a cassetta interna alla muratura, un bidet e una doccia dotata di box. Il locale risulta aerato ed illuminato direttamente da una finestra.

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare; tecnologici, elettrici, TV, telefonici, idraulici e di climatizzazione, sono del tipo sottotraccia; la componentistica elettrica, prese, interruttori sono di fascia media di prezzo, con placche di colore alluminio e pulsanti bianchi.

In particolare, per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, questo risulta garantito da un impianto termo-singolo a gas metano, che fornisce l'acqua sanitaria a servizi igienici e al locale cottura.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento, del tipo termo-singolo, è posta





sul balcone tergale posizionata a muro con espulsione dei fumi a tetto; i radiatori sono in alluminio di colore chiaro tipo tropical, ad eccezione che per il disimpegno, dove a muro è posizionato un radiatore “alto” del tipo a colonne in ghisa, così come per il bagno, dove a muro è posizionato uno scaldasalviette in acciaio.



Nel suo complesso, l'unità immobiliare appartamento, non necessita di particolari interventi di manutenzione, risultando tutti i componenti in discreto stato di conservazione.



In breve si riportano i dati relativi alle superfici dell'unità immobiliare:

la superficie utile calpestabile dell'appartamento, risulta essere di mq.

53,49 così suddivisa:

ingresso – disimpegno = mq. 16,24

soggiorno - pranzo - cottura = mq. 16,00

bagno = mq. 5,44

camera singola = mq. 9,46

camera doppia = mq. 15,43

la superficie della mansarda è di mq. 10,18 quella del sottotetto di mq.

33,38 oltre a mq. 7,13 della superficie dei due balconi.

5. Stato di possesso

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,



l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

R. Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 9 novembre 2022, è risultato occupato dal Signor XXXXXXXXXXXXXXXX (genero dell'esecutato) dove vi risiede con la Signora XXXXXXXXXXXXXXXX (figlia dell'esecutato) e con i loro due figli minori. Dalla certificazione contestuale di residenza e di stato di famiglia il Signor XXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Firenze il 29 settembre 1981 e la Signora XXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Firenze il 22 febbraio 1980, risultano risiedere in Firenze, in via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13, attualmente insieme ai figli minori; XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Firenze il 6 settembre 2008 e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Firenze il 10 gennaio 2013.

A seguito delle personali ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di via Santa Caterina d'Alessandria in Firenze, in virtù della richiesta presentata in data 14 dicembre 2022 prot. n. 0272030, l'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 19 dicembre 2022 mediante e-mail ordinaria delle ore 13:54, dichiarando che fino alla data del 19 dicembre 2022, non risultavano contratti di locazione in essere.





6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente

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);



R. Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Firenze al nominativo XXXXXXXXXXXXXXXX e vista la documentazione fornitomi, non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, (domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico, ne 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 od altri pesi o limitazioni d'uso).



7. Elencazione gravami a carico della procedura

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;

R. Dalla documentazione ipocatastale ventennale presente nel fascicolo, redatta dal Notaio in Pavia (PA), il Dott. XXXXXXXXXXXX, dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di FIRENZE eseguita in data 28 ottobre 2022, al nominativo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SAN GIULIANO DI PUGLIA (CB) il 22 agosto 1953 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, estese inoltre dal sottoscritto nei confronti del medesimo nominativo senza restrizioni, risulta quanto segue:

creditori iscritti (procedente):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in via Alfieri n. 1 31015 - Conegliano (TV) codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Treviso e Belluno XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXX ed elettivamente domiciliata presso il Suo studio legale in Firenze via F. Puccinotti n. 45 di cui per la somma di € 60.881,84 oltre interessi e spese successivi al 15 aprile 2022 nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SAN GIULIANO DI PUGLIA (CB) il 22 agosto 1953 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

creditori iscritti (interventuti):





- XXXXXXXXXXXXXXXX, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, Codice Fiscale e Partita IVA n. XXXXXXXXXXXXXXXX domicilio ipotecario eletto presso la propria Direzione Regionale Toscana, in Firenze al Viale Matteotti n. civ. 16, rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX con studio in Roma; indirizzo di Posta Elettronica Certificata: XXXXXXXXXXXXXXXX di cui alla Nota di Iscrizione; n. reg. part. 2960 n. reg. gen. 19074 del 4 gennaio 2015 per un importo totale di €. 698.318,08 di cui €. 349.159,04 di capitale a seguito di ipoteca legale nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a San Giuliano di Puglia (CB) il 22 agosto 1953, in qualità di debitore verso l'ente per la somma complessiva di €. 526.537,77 gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare posta nel comune di Firenze foglio 46, particella 219, sub. 6 in via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13.



A margine della nota sono presenti le seguenti:
Annotazione n. reg. part. 6397 n. reg. gen. 47399 del 23 dicembre 2020
per Restrizione dei beni;
Annotazione n. reg. part. 154 n. reg. gen. 1133 del 14 gennaio 2021 per Restrizione dei beni.



Creditori iscritti (altri):

- XXXXXXXXXXXXXXXX Società per Azioni Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a con Sede Legale in Siena in Piazza Salimbeni n. 3; con domicilio ipotecario in Siena in Piazza Salimbeni n. 3: Nota di iscrizione n. reg. part. 580 n. reg. gen. 2442 del 19 gennaio 2006 per un importo totale di €. 140.000,00 di cui €. 70.000,00 di capitale a



seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a San Giuliano di Puglia (CB) il 22 agosto 1953 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni ed in comproprietà (terzo datore),

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ORBETELLO (GR) il 29 novembre 1958, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (terzo datore);

gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile posto nel comune di Firenze foglio 46, particella 219, sub. 6 in via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13.

Risultano in qualità di debitori non datori di ipoteca i seguenti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Firenze il 22 febbraio 1980;

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Firenze il 29 settembre 1981.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Impruneta (FI) Piazza Buondelmonti n. 29, con domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Firenze via Giambologna n. 9: Nota di Iscrizione n. reg. gen. 19058 n. reg. part. 3373 del 24 maggio 2016 per un importo totale di €. 130.000,00 di cui €.

107.447,77 di capitale a seguito di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo (Atto Giudiziario n. repertorio 1769/2016 del 31 marzo 2016 – Tribunale di Firenze), a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a





San Giuliano di Puglia (CB) il 22 agosto 1953 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni ed in comproprietà con;

XXXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ORBETELLO (GR) il 29 novembre 1958, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile posto nel comune di Firenze foglio 46, particella 219, sub. 6 in via Giandomenico Romagnosi n. civ. 13.

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

Annotazione: n. reg. part. 6394 n. reg. gen. 47396 del 23 dicembre 2020 per Restrizione dei beni;

Annotazione n. reg. part. 152 n. reg. gen. 1131 del 14 gennaio 2021 per Restrizione dei beni.

altre formalità ascritte:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in via Alfieri n. 1 31015 - Conegliano (TV) codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Treviso e Belluno XXXX, rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX ed elettivamente domiciliata presso il Suo studio legale in Firenze via F. Puccinotti n. 45 di cui alla Nota di Trascrizione (verbale di pignoramento di immobili) n. reg. part. 23595 n. reg. gen. 32681 del 21 luglio 2022, per la somma di € 60.881,84 oltre interessi e spese successivi al 15 aprile 2022 nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SAN GIULIANO DI PUGLIA (CB) il 22 agosto 1953 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare posta nel comune di Firenze foglio 46, particella 219, sub. 6 in via Giandomenico Romagnosi n.





civ. 13.



8. Situazione condominiale

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;



R. Allo stato attuale, stante le comunicazioni ricevute dall'attuale occupante, non risulta essere stato costituito condominio per il fabbricato dove è ubicato il bene oggetto della presente perizia.



Pertanto, le spese annue di gestione delle parti a comune, non possono essere individuate con precisione, poiché variabili in relazione alle necessità.



9. Situazione urbanistica e amministrativa



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





obblazioni 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.

R. Ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 445/2000, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dell'articolo 4 della Legge Regionale Toscana n. 52/1999, dell'articolo 79 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni, si dichiara che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che per l'edificio e l'unità immobiliare in oggetto risultano i seguenti atti:

- LICENZA EDILIZIA n. 3369/1957 (Pratica n. 1270/1957) relativa all'intervento di sopraelevazione;
- D.I.A. n. 6543/2005 del 2 dicembre 2005 protocollo n. 66968/2005 per la realizzazione di opere interne all'appartamento e messa in comunicazione con il sottotetto;
- Variante ex art. 142 Legge Regionale Toscana n. 1/2005 prot. n. 29654/2005 del 29 maggio 2006. La Comunicazione di Fine Lavori, redatta ai sensi dell'art. 86 Legge Regionale Toscana n. 1/2005, è stata presentata in data 29 maggio 2005 protocollo n. 29655/2006.

- La licenza di abitabilità/agibilità, è stata rilasciata dal Comune di Firenze in data 8 maggio 1959 con il n. 370. Successivamente a tale data, salvo che per quanto già citato, si attesta che l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto la presentazione



o il rilascio di titoli abilitativi, garantendone la perfetta regolarità urbanistica, liceità e commerciabilità del bene.

10. Valore immobili

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 tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

R. a) valore di mercato

LOTTO UNICO:

Appartamento.

La stima ha seguito la metodologia del confronto di mercato (M.C.A.), metodo che prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo, e presuppone quindi la concreta disponibilità dei c.d. comparables, comparabili, ossia degli atti di transazione.

Nello specifico si sono rinvenuti due recenti atti di compravendita per unità comparabili, ovvero:

1) atto rep n. 58457 del Notaio Roberto Baldassarri del 21 ottobre 2021

(immobile in via Romagnosi 15);





2) atto repertorio n. 36408 del Notaio Giovanni Donnini del 30 giugno 2021 (immobile in via Montelatici, 5).

Trattandosi comunque di bene di non recente costruzione e dalle particolari caratteristiche, specialmente per il contesto in cui questo è collocato, si è comunque tenuto conto di altri parametri, ovvero la determinazione del valore di mercato attraverso i cosiddetti "asking prices", ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato, in modo da colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due.

Pertanto, effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, allo stato di manutenzione, in virtù dell'acquisizione di recenti compravendite effettuate per immobili simili in zona, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato per quanto offerto in vendita da parte di Agenzie immobiliari specializzate in zona, dopo aver eseguito una accurata comparazione dei prezzi, rapportandoli al contesto specifico, per la stima si è utilizzato il seguente parametro:

- atto di compravendita n. 1	€ 3.125,00
- atto di compravendita n. 2	€ 2.922,00
- Agenzia immobiliare "Immobiliare.it" via Romagnosi, 11	€ 3.150,00
- Agenzia immobiliare "Immobiliare.it via Romagnosi, 15	€ 2.950,00
- Asta immobiliare via Romagnosi, 13	€ 2.900,00
- Valori medi del Borsino immobiliare	€ 2.800,00
- Valori medi di mercato OMI	€ 2.300,00



- Valore di mercato medio = $(20.147/7) = \text{€} 2.878,14$ da cui $\text{€} 2.900,00$

Stante il valore al mq. sopra ricavato, si riportano di seguito i seguenti:

VALORE CORRENTE DI MERCATO: U.I. RESIDENZA:

La superficie da prendere in considerazione ai fini del calcolo è quella commerciale, ricavata tenendo conto della parametrizzazione in termini di coefficienti espressi in percentuale alla superficie lorda dell'unità immobiliare:

Superficie utile lorda dei vani principali di abitazione	= 100%
Superficie utile lorda della mansarda h > ml. 2,40	= 75%
Superficie utile lorda della mansarda h < 2,40	= 35%
Superficie utile balconi scoperti	= 25%

Di seguito si riportano i dati di superficie da utilizzare per il calcolo

Sup. lorda piano 4° = 61,32 mq.

Sup. lorda piano mansarda = mq. 11,54 della quale:

Sup. ragg. mansarda hm. > ml. 2,40 = mq. $(6,25 \times 0,75) = 4,69$ mq.

Sup. ragg. mansarda hm. < ml. 2,40 = mq. $(5,29 \times 0,35) = 1,85$ mq.

Sup. ragg. balcone scoperto = mq. $(3,19 \times 0,25) = 0,80$ mq.

Sup. ragg. balcone scoperto = mq. $(3,94 \times 0,25) = 0,99$ mq.

totale superficie utile ai fini del calcolo = 69,65 mq.

valore al mq. $\text{€} 2.900,00 \times \text{mq. } 69,65 = \text{€} 201.985,00$

arrotondato per eccesso si ottiene **€ 202.000,00** che costituisce il valore di mercato complessivo dell'appartamento per l'intera quota di proprietà.

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 202.000,00 (euro duecentodueamila/zerzero)





11. Prezzo a base d'asta



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.



R. b) prezzo a base d'asta – unità libera

LOTTO UNICO

In considerazione, della natura stessa della vendita giudiziaria, si è ritenuto opportuno di operare una diminuzione dell'10% circa, rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto si ottiene:

€. 201.985,00 – (201.985,00 x 0,10) = €. 181.786,50

arrotondato per eccesso a €. 182.000,00 che costituisce il prezzo a base d'asta dell'appartamento.



PREZZO A BASE D'ASTA PER UNITA' LIBERE

€. 182.000,00 (euro centottantadueomila/zerozero).

Il prezzo ricavato, deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti, sia dimensionali sia di valore, che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborato poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



12. Valore immobile in caso di comproprietà

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

R. Il bene si presenta in buone condizioni in linea con le altre proposte presenti sul mercato e pertanto risulta appetibile per la vendita.

Il pignoramento immobiliare, risulta essere sulla quota di 1/2 dell'intera quota di proprietà del bene in esecuzione, essendo la parte eseguita comproprietaria al 50% dell'appartamento.

Tenendo conto che il valore elaborato per l'intera quota di proprietà corrisponde a €. 182.000,00 (euro centottantadueomila/zerozero), tenendo conto della quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato, si ottiene un importo di €. 91.000,00 (euro novantunomila/zerozero), importo corrispondente alla quota pignorata.

In riferimento alla divisibilità del bene, trattandosi di un appartamento di





dimensioni non di molto superiori a quella dall'appartamento "minimo", l'unità immobiliare risulta assolutamente indivisibile, sia per prescrizioni normative, sia per problematiche a livello funzionale/realizzativo.

Stante quanto sopra, in definitiva si ha:

Prezzo del bene, quale LOTTO UNICO per €. 182.000,00 (euro centottantadueomila/zerozero),.

Per quanto attiene il regime impositivo, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. e sarà soggetta al regime impositivo ordinario, con le eventuali agevolazioni previste dalla normativa vigente.

13. Riepilogo

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

R. Il bene è composto da una unità immobiliare abitativa, a rappresentare un LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (Appartamento):

Piena proprietà, di unità immobiliare ad uso civile abitazione, quale porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, ubicata nel comune di Firenze, in via Giandomenico Romagnosi n. 13, posta al piano quarto e quinto sottotetto.

L'appartamento è distribuito su due livelli dei quali al piano quarto si ha: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, due camere, un bagno, un balcone anteriore e balcone tergale, mentre al piano quinto sottotetto al quale si accede da una scala interna, si ha una mansarda oltre a locali di sbratto nella residua porzione sottotetto.

All'Ufficio del Territorio di Firenze, l'unità immobiliare risulta censita al



catasto fabbricati, comune di Firenze (codice D612) foglio 46, particella 219, sub. 6; via Giandomenico Romagnosi n. 13 piano quarto e quinto, cat. A/3, classe 4[^], consistenza vani 5,5 superficie catastale mq. 75, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita catastale €. 965,77.

L'unità immobiliare confina con: particella 220, particella 491, vano scala condominiale, la via Romagnosi, salvo se altri o migliori confini;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 18 ottobre 2022, risulta conforme allo stato di fatto.

Del trasferimento fanno parte inoltre tutte le parti comuni dell'edificio e le sue pertinenze per legge o per destinazione, secondo quanto meglio specificato all'art. 2 e all'art. 3 nell'atto di provenienza della Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Firenze, 18 ottobre 2001 repertorio n. 25405 fascicolo 4973, ceduto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 24 ottobre 2001 Reg. part. 23442, Reg. gen. 36446 e registrato a Firenze in data 31 ottobre 2001 al n. 9421/1V

Il bene allo stato attuale risulta essere occupato in assenza di titolo, pertanto è da ritenersi libero.

APPARTAMENTO: PIANO QUARTO E PIANO MANSARDA:

si riporta di seguito il:

VALORE DI MERCATO DI UNITA' LIBERE: (INTERA PROPPRIETA')

€. 202.000,00 (euro duecentoduemila/zerozero).

PREZZO A BASE D'ASTA DI UNITA' LIBERE: (INTERA PROPPRIETA')

€. 182.000,00 (euro centottantadeumila/zerozero).

Ritengo con ciò di aver assolto all'incarico affidatomi.





Firenze, 2 gennaio 2023



ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Copia delle comunicazioni inviate e delle ricevute, oltre che del verbale relativo al sopralluogo eseguito.
- Documentazione catastale: (visure, planimetrie, estratti di mappa);
- Copia dell'atto di Pignoramento immobiliare;
- Visure ipotecarie; Conservatoria dei RR. II.;
- Atto di provenienza;
- Copia certificazioni anagrafiche;
- Documentazione Urbanistica (stralcio D.I.A. n. 6543/2005 del 2 dicembre 2005; Variante prot. n. 29654/2005 del 29 maggio 2006; Fine Lavori, prot. n. 29655/2006 del 29 maggio 2005; Licenza di abitabilità/agibilità, n. 370 dell'8 maggio 1959;
- Attestazioni visura su Contratti di locazione.

