

SEZ. 3 Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 310/2024

G.E. DR.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PROMOSSO DA : [REDACTED]

CONTRO : XXXX XXXXXXXX

PROSSIMA UDIENZA : 02/10/2025

Consulenza Tecnica d'Ufficio

INDICE

Generalità e quesiti [Pag. 3](#)1. Identificazione del bene pignorato [Pag. 10](#)2. Estremi atto di pignoramento [Pag. 12](#)3. Provenienza [Pag. 12](#)4. Descrizione dei beni [Pag. 14](#)5. Stato di possesso [Pag. 17](#)6. Formalità vincoli ed oneri gravanti sul
bene che resteranno a carico dell' acquirente [Pag. 17](#)7. Formalità vincoli od oneri gravanti
sul bene che saranno cancellati al momento della vendita [Pag. 17](#)8. Importo delle spese fisse di gestione e di
manutenzione – spese condominiali straordinarie deliberate [Pag. 19](#)9. Situazione urbanistica ed amministrativa [Pag. 20](#)10. Eventuali immobili realizzati in regime di edilizia
residenziale pubblica convenzionata e agevolata. [Pag. 23](#)

11. Stima del valore di mercato

[Pag. 23](#)

12. Stima del valore base d'asta

[Pag. 27](#)

13. Appetibilità sul mercato in caso di quota indivisa

e possibilità di divisione in natura -

[Pag. 28](#)

13.bis Regime impositivo della vendita

[Pag.28](#)

14. Riepilogo

[Pag. 29](#)

Distinta allegati

[Pag. 33](#)

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=

=



Il sottoscritto Geom. Stefano Vanni, iscritto all' albo dei Geometri e G.L. della provincia di Firenze al N° 3349/12 ed all' albo dei consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Firenze al N° 6497, con studio in Firenze V.le Alessandro Volta 119, con provvedimento del 04/12/2024 riceveva incarico dalla G.E. Dr.ssa Francesca Romana Bisegna di Consulente Tecnico nell' ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

“...Provveda a:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conconi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni

aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni

dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali

adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato,

pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso

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, **provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

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

ovvero, in particolare:

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

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre

trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r.

6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

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

10. 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 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 Minister delle infrastrutture e dei trasporti;

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. 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.

*12. 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.*

13. 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 12. 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;

*13.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);*

15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

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

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB.

Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

Veniva concesso termine per lo svolgimento dell'incarico sino al 16/05/2025

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

Con comunicazione trasmessa per raccomandata PP.TT. A.R. spedita in data 21/02/2025, comunicava all'esecutato, alla comproprietaria non eseguita ed alla parte procedente (a mezzo PEC), nonché al custode (a mezzo posta elettronica), l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo presso il bene oggetto della procedura per il giorno 11/03/2025

alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto degli accertamenti (All.22).

Alla data fissata il sopralluogo veniva regolarmente eseguito con la massima disponibilità dell' esecutato alla presenza della comproprietaria non esecutata.

Interveniva il sig. XXXX XXXXX in rappresentanza del custode (I.S.V.E.G.),

Veniva consegnato "Foglio notizie per l' esecutato" già inviato unitamente alla comunicazione di inizio delle OO.PP. e , dopo aver svolto i necessari rilievi, veniva redatto il verbale delle operazioni svolte (all. 23)

In data 06/05/2025 su istanza del sottoscritto il G.E. concedeva proroga dei termini per la consegna dell' elaborato peritale e fissava nuova udienza per il 02/10/2025.

Esaminata la documentazione agli atti, svolto il sopralluogo, eseguite le necessarie indagini presso i pubblici uffici, svolte le opportune indagini di mercato, si procede con le risposte ai quesiti posti dall' Ill.ma Sig.ra Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo riferimento alla documentazione allegata.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi della quota di 1/2 indivisa della piena proprietà di porzioni del fabbricato condominiale poste in Provincia di FIRENZE, Comune di SESTO FIORENTINO, via Delle Ginestre 7;9;11;13, e precisamente di detto fabbricato:

- a) l' appartamento posto al piano terreno rialzato del corpo di fabbrica n.c. 7 a sinistra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale e vano scala a comune , composto da: ingresso,

soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio servizio igienico e lavanderia-w.c.;

Confini:, parti a comuni su tre lati scale a comune salvo se altri.

b) Il Box/cantina posto al piano terreno a destra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via – il primo contando da destra verso sinistra, di superficie utile pari circa Mq 11,60, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale.

Confini: parti a comuni su due lati suolo condominiale salvo se altri.

Dati Catastali: al catasto fabbricati del Comune di SESTO FIORENTINO, i predetti immobili sono censiti in giusto conto, al FOGLIO DI MAPPA 29, PARTICELLA 419 come segue:

l' appartamento : con SUBALTERNO 49, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale € 400,25, con dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996) (All. 04);

il box/cantina: SUBALTERNO 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 12, rendita catastale € 68,17, con dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996) (All. 05);

Le schede planimetriche relative ai predetti beni non sono reperibili come risulta dalle allegate note dell'Agenzia delle Entrate (All.ti 06 e 07) per cui devono essere presentate al competetnte Ufficio Territorio dell Agenzia delle Entrate le relative schede planimetriche.

Per la storia si precisa che le predette unità derivano dal frazionamento dell' originaria unità immobiliare censita al Foglio 29 p.lla 419 sub 37, con dati derivanti dall' impianto meccanografico. Al proposito si precisa che risulta inoltre depositata denuncia di variazione del 11/02/1988 prot. 035224 (All.

08) comprendente entrambe le unità immobiliari, non descritta negli atti meccanizzati ma presente negli archivi cartacei dell' Ufficio. Detta scheda planimetrica risulta fra l' altro citata nell' atto di cessione in proprietà ai rogiti del Notaio Cirri del 19/04/1988 meglio indicato al successivo punto 3. "provenienza".

I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli risultanti dai pubblici registri immobiliari.

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

E' altresì presente una ampia area di pertinenza condominiale esterna recintata, in parte adibita a verde ed in parte asfaltata.

Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino il fabbricato e l' area di pertinenza scoperta (di superficie inferiore a 5.000 mq) sono rappresentati al Foglio 19 p.lla 419 come Ente Urbano di mq 3.665 (All.ti 09;10) .

2. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare N° 11028 del 22/10/2024, trascritto alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 19/11/2024 al N° 32598 di R.P. a favore di [REDACTED] contro l' esecutato, gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dei beni sopra descritti.

3. PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura pervennero all' esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà da esso posseduta unitamente ad XXXX XXXX che acquistava la residua quota di 1/2 della piena proprietà, dai signori : XXXXX XXXXX; XXXXX XXXX e XXXXX XXXXX per atto di

compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Speranzini - in data 22/04/2005 rep.

6499/3251 registrato a Firenze in data 29/04/2005 al N° 3183 trascritto a

FIRENZE in data 02/05/2005 - Registro Particolare 11338 (All.11).

Ai fini della determinazione della consistenza geometrica dei beni

compravenduti si precisa che dalla consultazione della relazione Notarile agli

atti della procedura risulta che a XXXXX XXXXX; XXXXX e XXXXX i

beni erano pervenuti come segue:

- quanto alla quota di un nono ciascuno per successione legittima di

XXXXXX XXXX, apertasi in Firenze il 18 gennaio 1990, giusta le

risultanze della denuncia di successione registrata a Firenze il 23 giugno

1990 al n.85 vol.2947, e trascritta il 4 febbraio 1992 al n. di r.p.4705;

- quanto alla quota di due noni ciascuno per successione legittima di

XXXXXX XXXXX apertasi a Firenze il 23 gennaio 2001, giusta le

risultanze della denuncia di successione registrata a Firenze il 13 luglio

2001 al n.92 vol.3590 trascritta a Firenze in data 04/09/2006 al n. 28815.

A XXXXX XXXX e XXXXX XXXX i beni erano pervenuti come unica

unità immobiliare per atto Notaio Giovanni Cirri di Firenze in data

19/04/1988 rep. 26601/7143 trascritto a Firenze in data 22/04/1988 al N° di

R.P. 7489 che si è provveduto ad acquisire in copia e che si allega alla

presente, (All.12); al documento è allegata la planimetria rappresentativa del

bene compravenduto ed è riportato il riferimento alla denuncia di variazione

presentata all' allora UTE di Firenze prot. 35224 del 11/02/1988 (all.08); detti

elaborati permettono l' individuazione geometrica dei beni oggetto della

procedura.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Pag. 13/34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VANNI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3e9a6da1d36c6368ad0b0c762acfd

4.1 Descrizione dei beni:

Con riferimento agli elaborati grafici (All. 1-2) ed al fascicolo fotografico (All 3) si riferisce quanto segue.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale con box/cantina di pertinenza facenti parte di fabbricato condominiale di tipo popolare edificato dalla INA CASA alla fine degli anni '50.

Procedendo con riferimento alla planimetria allegata (All 2) la consistenza ed i dati metrici di superficie utile calpestabile escluso sginci e soglie sono i seguenti:

l' appartamento è composto da: zona di ingresso (1) di mq 1,30; soggiorno (2) di mq 19,75; cucina (3) di mq 10,55; ripostiglio (4) di mq 0,70, camera (5) di m 16,50; disimpegno (6) di mq 3,70; servizio igienico (7) di mq 6,00, camera (8) di mq 10,30; lavanderia W.C. (9) di mq 2,15;

Il box/cantina (10) è composto da unico locale con accesso dal piazzale condominiale di mq 11,60 .

In sintesi, svolti gli opportuni rilievi l' abitazione e le sue pertinenze sviluppano una superficie calpestabile utile interna degli ambienti principali ed accessori diretti al netto delle murature perimetrali, tramezzi, soglie, sguanci, scale, pari a **Mq 70,95** oltre accessori indiretti ad uso Box/cantina pari a **Mq 11,60**;

L' abitazione sviluppa altresì una superficie lorda esterna misurata come da d.p.r. 23 Marzo 1998 n° 138 (Superficie Catastale), comprensiva delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi, nonché del 50% dei muri di confine con la sola esclusione dei vuoti scala, paria a **Mq 91,80** per vani principali ed accessori diretti, **Mq 15,00** per il Box/cantina (Box/cantine).

La pavimentazione dell' ingresso (1), del soggiorno (2), del disimpegno (6) e delle camere (5) e (8) è in parquet a listoni montati in diagonale a correre; quella dei servizi igienici (7) e (9) e cucina (3) è in ceramica formato quadrato; quella del box/cantina (10) è sempre di tipo ceramico.

Rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica sino ad altezza di circa m 2,00 nel bagno (7) e di circa m 1,60 nella lavanderia – w.c. (9).

Il servizio igienico (7) è dotato di lavabo con mobiletto da incasso, vasca, doccia in muratura con chiusura ad anta, bidè, w.c con cassetta incassata; la lavanderia-w.c. (9) è dotata di lavabo, w.c. con cassetta alta.

Il portoncino di accesso all' appartamento è in legno di tipo blindato. Le porte interne sono in legno smaltate con scorniciature; le finestre sono in legno finite a smalto di vecchia produzione, dotate esternamente di avvolgibili.

Il portone di accesso al Box/cantina è in legno ad ante snodabili. Le dimensioni dell' accesso (larghezza cm 175) e del locale stesso rendono il locale difficilmente utilizzabile come parcheggio di auto con misure ordinarie secondo gli standards odierni.

L' abitazione è dotata di impianti idrico ed elettrico e gas metano distribuiti sotto traccia. L' impianto termico è di tipo autonomo con generatore di calore a gas metano di tipo tradizionale a tiraggio forzato con sfiato in copertura e con produzione di acqua calda sanitaria istantanea, installato internamente nel locale lavanderia (9) nell' anno 2002 secondo il rapporto di efficienza energetica esibito in fase di sopralluogo (All. 13), il sistema di distribuzione è con tubazioni di rame coibentato, sotto traccia , dotato di radiatori in ghisa come risulta da certificato di conformità rilasciato dalla ditta "██████████"

di XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX in data

31/12/2006 (All. 13) che non riguarda il generatore che è indicato come esistente, anch' esso esibito dall' esecutato in fase di sopralluogo. Non risultavano invece al momento disponibili le certificazioni di conformità dell' impianto elettrico sulla cui conformità non può essere quindi rilasciata alcuna garanzia; tuttavia si deve evidenziare che lo stesso risulta di realizzazione relativamente recente, probabilmente coeva a quella dell' impianto termico (2006) e che esaminando a vista il quadro generale, l' impianto sembrerebbe dotato dei sezionamenti e delle protezioni necessarie.

I paramenti interni sono finiti ad intonaco civile pitturato.

Le condizioni di manutenzione dell' abitazione sono buone.

La struttura dell' edificio è di tipo continuo in muratura ordinaria, solai presumibilmente latero-cementizi copertura a padiglione con manto in tegole marsigliesi e struttura presumibilmente latero-cementizia; è presente un ampio resede di circa 2600 mq in parte destinato a verde ed in parte asfaltato destinato a parcheggio.

Le facciate esterne dell' edificio sono in condizioni mediocri con qualche distacco della pittura ed anche degli intonaci soprattutto nelle testate dei balconi e della gronda.

4.2. Millesimi di proprietà condominiale:

Esaminata la documentazione trasmessa dall' amministrazione di condominio (All. 14 pag. 3), risulta che i millesimi di comproprietà sono ripartiti in parti uguali (1/24 sull' intero edificio; 1/6 relativamente al n.c. 7) mentre per le spese di manutenzione della scala n.c. 7 alla proprietà oggetto della procedura sono attribuiti 90,91/1000.

4.3. Destinazione attribuita dallo strumento urbanistico condominiale:

Secondo il Piano Operativo approvato **deliberazione n.44 del 28.05.2024**

del c.c. di Sesto Fiorentino, il fabbricato è posto in “Aree consolidate

Morfotipo TR2 “- regolate dagli artt. 27, 34 e 41 delle N.T.A .

L’ area sulla quale ricade il fabbricato risulta soggetta a vincolo paesaggistico

ai sensi dell’ Art. 136 tipologia C e D del codice dei beni culturali D.P.R.

42/2004 ; vincolo istituito con D.M.25/03/1965 - G.U.97-1965a.

5. STATO DI POSSESSO

Secondo gli atti anagrafici del comune di FIRENZE l’immobile risulta la

residenza dell’ esecutato e della sua famiglia anagrafica (All. 15).

L’ esecutato è in stato civile Libero (All.16)

6. FORMALITA’ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE

RESTERANNO A CARICO DELL’ ACQUIRENTE.

L’ immobile rientra nel Consorzio di Bonifica per la Piana di Sesto Fiorentino

e Territori Adiacenti con obbligo di corrispondere i relativi contributi.

Oltre a quanto sopra ed a quanto indicato al successivo punto 7, sul bene

oggetto della procedura non risultano esistere ulteriori vincoli od oneri

desumibili da atti pubblici o da situazioni di fatto rilevabili che resteranno a

carico dell’ acquirente, ad eccezione delle quote condominiali insolute

risultanti alla data del 10/04/2025 pari ad € 1335,47 (All.14). Grava peraltro

sull’ immobile ipoteca giudiziaria a favore del Condominio meglio descritta

al successivo punto.

7. FORMALITA’ VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE

SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA.

Dalla consultazione della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio

Pag. 17/34

Roberto Martino di Torino con aggiornamento al 21/11/2024 depositata agli atti della procedura, nonché da successive indagini di aggiornamento eseguite dal sottoscritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze con aggiornamento al 28/08/2025 (All. **17;18**), nel periodo a partire dal primo atto di provenienza ultraventennale al 28/08/2025, risultano ancora accesi i seguenti gravami aventi per oggetto i beni pignorati:

A) ISCRIZIONE del 02/05/2005 N° di R.P. 3886, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a carico dell' esecutato per la quota di 1/2 e della comproprietaria dell' immobile non eseguita per la quota di 1/2, per la somma complessiva di € 252.480,00 di cui € 168.320,00 di capitale, ai rogiti del Notaio Carlo Speranzini del 22/04/2005 rep. 6500/3252 a favore [REDACTED] [REDACTED] gravante

sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura, rinnovata con iscrizione del 14/04/2025 n. di R.P. 2665.

B) ISCRIZIONE del 03/07/2023 N° di R.P. 4117, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze N° rep. 270/2023 in data 16/01/2023, a carico dell' esecutato per la quota di 1/2 e della comproprietaria dell' immobile non eseguita per la quota di 1/2 per la somma complessiva di € 12.000,00 di cui € 6.806,00 di capitale, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura.

C) ISCRIZIONE del 30/07/2024 N° di R.P. 4934, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze N°

rep. 4010/2023 in data 18/12/2023, a carico dell' esecutato per la
somma complessiva di € 30.000,00 di cui € 17.359,32 di capitale, a
favore [REDACTED]

gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà del bene oggetto
della procedura.

D) TRASCRIZIONE del 19/11/2024 R.P.32598 Verbale di
Pignoramento di immobili, emesso dall' Ufficiale Giudiziario di
Firenze rep. 11028 in data 22/10/2024 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro l' esecutato gravante sulla
quota di 1/2 della piena proprietà dei beni oggetto della procedura.

E) ISCRIZIONE del 14/04/2025 n. di R.P. 2665, ipoteca in
rinnovazione di ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario
della durata di trenta anni a carico dell' esecutato per la quota di 1/2
e della comproprietaria dell' immobile non esecutata per la quota di
1/2 , per la somma complessiva di € 252.480,00 di cui €
168.320,00 di capitale, ai rogiti del Notaio Carlo Speranzini del
22/04/2005 rep. 6500/3252 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla intera piena
proprietà del bene oggetto della procedura – in rinnovo della
precedente iscrizione del 02/05/2005 n. di R.P. 3886.

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

La proprietà oggetto della procedura risulta far parte del Condominio di Via
delle Ginestre 7;9;11;13 C.F. 93091840483 attualmente amministrato da



XXXXXX XXXXX con sede in Sesto Fiorentino (Fi).

Alla predetta proprietà risulta attribuita una quota di comproprietà generale paria ad 1/24 (le spese sono suddivise in parti uguali fra 24 proprietà); una quota di comproprietà di 1/6 relativa ai valori del n.c. 7 (in parti uguali far 6 proprietà); 90,91/1000 in tabella Scale (All. 14) .

Dai prospetti contabili trasmessi dall' Amministrazione (All. 14 per estratto) , le spese condominiali ordinarie relativamente al beni in oggetto sono mediamente stimabili in circa € 1200,00 annue escluso consumi di acqua.

Risultano deliberate spese per interventi straordinari per l' abbattimento di un pino con quota a carico della proprietà pari ad € 125,00.

Al 10/04/2025 risultava scaduto a carico della proprietà l' importo di € 1335,47 ed in scadenza complessivamente l' importo di € 2.358,47 – ultima scadente in data 13/10/2025.

Non risultano in corso liti giudiziarie.

9. SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

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

a) la costruzione dell' edificio di cui fanno parte le porzioni oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 01/09/1967; lo stesso è stato edificato dalla INA Case (All.19) in forza di Licenza di costruzione n° 12/412 rilasciata in data 17/02/1958.

b) a fronte di istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 39 L. 724/94 presentata in data 30/03/1994 prot. 12265, veniva rilasciata concessione in sanatoria in data 14/11/2006 n. 170 B. 1903/1995

relativamente all' intero fabbricato per varianti realizzate nel corso della costruzione dell' edificio consistenti nella traslazione dello stesso senza aumento di superficie e di volume oltre a modifiche interne ed esterne (All. 20).

Il fabbricato risulta sprovvisto di licenza di abitabilità.

Rispetto allo stato legittimo così come definito dall' art. 9/bis del DPR 380/2001 desumibile dai sopraelencati titoli edilizi, nelle porzioni oggetto della procedura si rileva l' esecuzione di alcune modifiche interne definibili come opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo; le stesse sono meglio evidenziate nello schema grafico allegato (All. 21) nei colori convenzionali (rosso costruzioni e giallo demolizioni).

Esaminato lo schema strutturale del' edificio desumibile dal progetto di edificazione (in particolare All. 19 pag 5 e 19), considerato che i muri demoliti erano privi di continuità in fondazione ed avevano uno spessore di 10 cm, si può escludere che gli stessi potessero avere funzioni strutturali, sia sotto l' aspetto statico che sismico.

Altresì si è rilevato che le modifiche eseguite risultano conformi al D.M sanità del 05/07/1975 (vedere verifiche All. 21) pertanto si ritiene che tali modifiche siano conformi alla normativa urbanistica e regolamentare.

L' intervento si ritiene classificabile come: opere interne di straordinaria manutenzione non strutturali realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata così come previsti dall' art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 della L.R. 65/2014.

L' epoca di realizzazione dei lavori può presumersi compresa fra il Maggio 2005, data del contratto di acquisto dell'immobile da parte degli attuali

proprietari in cui i venditori dichiaravano l'assenza di interventi edilizi successivi all'edificazione, ed antecedente al 31/12/2006 - data di rilascio del certificato di conformità dell'impianto termo sanitario, presupponendo che le opere murarie siano state eseguite contestualmente.

Il Regolamento Edilizio di Sesto Fiorentino, recentemente modificato con delibera n.86 del 29/07/2025, escluderebbe questa tipologia di difformità dalla necessità di ottenere provvedimenti di sanatoria qualora gli stessi siano realizzata anteriormente all'entrata in vigore della L. 73/2010, (Art. 17 c. f).

Tuttavia, vista l'incertezza della data di realizzazione dei lavori e considerato che la normativa urbanistica di rango superiore non precisa se questa fattispecie rientri fra le possibili esclusioni da ipotesi di sanatoria (trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo), ai fini della stima saranno cautelativamente considerati gli oneri necessari al deposito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (Art. 36bis C.5 lett. B d.p.r. 380/2001) ipotizzando l'intervento come conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda, con sanzione variabile da € 516 ad € 5.164. Ai fini della stima sarà cautelativamente considerata l'applicazione della sanzione massima oltre agli oneri professionali per la redazione della pratica per un costo complessivo presunto di circa i € 8.000,00.

Saranno altresì considerati gli oneri per il deposito dell'attestazione di Agibilità di cui il fabbricato risulta sprovvisto, con i relativi allegati obbligatori, compreso la redazione del certificato di collaudo statico, il rilascio di Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) dell'impianto Elettrico e dell'

impianto gas, per un costo complessivo presunto di circa € 6.000,00.

Saranno infine ipotizzati i costi necessari ad eventuali adeguamenti alle norme regolamentari o tecniche la cui necessità dovesse emergere in fase di istruttoria, quantificabili a titolo cautelativo in circa € 10.000.

Oltre a quanto sopra esposto non si rilevano, ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Licenza di costruzione, concessione edilizia, permesso a costruire, autorizzazione edilizia, D.I.A., S.C.I.A. od altro adempimento amministrativo di tipo urbanistico.

10. EVENTUALE COSTRUZIONE IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E/O AGEVOLATA

Come riferito al precedente punto, il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto della procedura risulta edificato dalla INA-CASA nel 1958.

Dette porzioni furono assegnate con patto di futura vendita nel Novembre del 1959 dall' allora A.T.E.R. e ceduto in proprietà con atto Cirri del 19/04/1988 già richiamato (vedere All 12), dalla lettura del quale non risultano pattuite limitazioni od adempimenti per la libera vendita del bene a carico degli assegnatari.

11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

Al successivo punto 12. in sede di stima del valore base d' asta, saranno considerate opportune deduzioni, derivanti da: modalità di visita e pagamento dell' immobile dovute ai meccanismi d' asta che ne riducono il bacino di domanda e dall' assenza di garanzie ex art. 2922 c.c., e per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate, per il deposito dell'

attestazione di agibilità e per l'aggiornamento catastale;

La stima del valore di mercato del bene è stata eseguita con metodo comparativo, assumendo quali valori di riferimento i valori medi unitari di mercato risultanti da trattative andate a buon fine riguardanti immobili in zone limitrofe a destinazione residenziale di analoga epoca di costruzione selezionati fra le categorie catastali A/2- A/3 facendo altresì riferimento ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

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

Al fine di ottenere una omogenea superficie ragguagliata di comparazione, il Box/cantina sarà considerato applicando alla superficie lorda esterna un coefficiente di 0,50 comparandolo ad un accessorio diretto.

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

Passando al calcolo, si ottiene una Superficie Lorda Esterna ragguagliata con i parametri sopra esposti dei beni pari a:

superficie dei locali principali ed accessori diretti:

$$MQ \ 91,80 \times 1,00 = MQ \ 91,80=$$

Box/cantina

MQ 15,00 X 0,50 = MQ 7,50=

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE

= MQ 99,30=

L' immobile è ubicato nella zona periferica del Comune di Sesto Fiorentino, ben servita da strutture pubbliche e servizi di vicinato prossima a casello autostradale.

Sesto fiorentino è un comune limitrofo al capoluogo, dotato di collegamenti ferroviari e Tranviari (Bus).

La zona in cui è ubicato l' immobile è a prevalente destinazione residenziale a alta densità abitativa ma anche con spazi a verde e zone sportive, composta da blocchi condominiali isolati di epoca risalente prevalentemente agli anni '60 - '70 del secolo scorso.

Da indagini eseguite presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati e servizi di pubblicità immobiliare, sono stati reperiti tre atti di compravendita recentemente stipulati aventi per oggetto immobili di categoria catastale civile A/2 ed A/3 , simili per caratteristiche, destinazione ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, posti nel medesimo foglio di mappa catastale. Da tali ricerche per ogni uno di essi è stato possibile rilevare i seguenti dati:

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

E precisamente:

A) Atto di compravendita notaio Notaio J. Monasta 29/07/2024 tras. A

Pag. 25/34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firenze al n° di R.P. 24112/2024; Abitazione distinta al Foglio 29 p.la

274 Sub. 3 - Via di Scopino 12 piano 2°, cat. A/3, sup. cat. totale mq

63; Anno di costruzione ante 1967 – ristrutturato nel 1979. Libero –

prezzo € 152.000, prezzo unitario € **2413 /MQ** - Libero

B) Atto di compravendita Notaio L.M. Miranda 22/04/2024 tras. a

Firenze al n° di R.P. 12545/2024 - Abitazione, distinta al Foglio 29

p.la 1033 sub.11, Via Scopino 3 piano 3°; Categoria A/2, superficie

catastale totale mq 111. anno di costruzione presumibilmente 1967 –

ristrutturato nel 2001 Prezzo € 240.000 – prezzo unitario € **2162 /Mq**,

- Libero.

C) Atto di compravendita Notaio Y. Pancrazzi 05/06/2024 tras. a Firenze

al n° di R.P. 17106/2024– Abitazione Via del Mandorlo 20 piano

terreno, distinta al Foglio 29 p.la, 647 sub. 1, Cat. A/3 - superficie

catastale totale mq. 105; Garage sub. 28 superficie catastale Mq 13;

superficie catastale totale (attribuendo al garage il coeff. 0,50) Mq

111,50, , anno di costruzione presumibilmente 1962, prezzo €

175.000, prezzo unitario € **1570/mq** – Libero.

L' Osservatorio Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (2° sem. 2024)

per la destinazione residenziale di tipo economico nella zona semicentrale

Qurceto – Colonnata- Doccia del Comune di SESTO F.NO, rileva valori

unitari compresi fra € 1850 ed € 2450,00 a Mq di Superficie Catastale (

Superficie Lorda Esterna).

Consultate inoltre offerte immobiliari di immobili a destinazione

residenziale nella zona, considerate le condizioni del bene in esame, si

attribuisce allo stesso, un valore unitario pari ad € **2300,00/mq** di superficie



lorda esterna.

Passando al calcolo si ottiene :

$$MQ\ 99,30\ X\ €/MQ\ 2300,00 = \text{€ } 228.390,00=.$$

Si stima pertanto con i dovuti arrotondamenti il più probabile valore di mercato del bene se libero da cose e persone se fosse regolare sotto il profilo urbanistico pari ad **€ 228.000,00** = (DUECENTOVENTOTTOMILA/00)

12. STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA

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

Valore di mercato considerando il bene libero ed in

Condizioni di ordinarietà e regolare urbanisticamente € 228.000,00=

1. Abbattimento derivante dalle modalità di

pagamento che i meccanismi d'asta prevedono

e dell'assenza di garanzia per vizi

del bene venduto ex art. 2922 c.c. : **(10%)** - € 22.839,00=

2. Costi presunti per regolarizzazione delle difformità

eseguite in assenza di titolo - € 8.000,00=

3. Costi presunti per deposito di attestazione di

Agibilità - € 6.000,00=

4. Costi presunti per possibili adeguamenti

a norme regolamentari o tecniche - € 10.000,00=

5. Costi presunti per variazioni catastali - € 800,00=

SOMMANO DETRAZIONI - € 47.639,00=

VALORE BASE D'ASTA (con Arr) € 180.500,00=

(CENTOOTTANTAMILA 500/00)

**13. APPETIBILITA' SUL MERACATO IN CASO DI QUOTA
INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA**

Le limitazioni nella disponibilità del bene che deriverebbero dalla gestione in comunione del medesimo oltretutto con soggetti estranei, renderebbero la vendita della quota di proprietà indivisa pignorata poco appetibile sul mercato immobiliare, e certamente di valore largamente inferiore a quello derivante dalla corrispondente quota ricavabile dalla vendita dell'intera proprietà dell'immobile.

Anche la divisione in natura dell'immobile, in due porzioni di valore equivalente conservandone la destinazione abitativa, considerata la scarsa superficie dello stesso, e le difficoltà di sezionamento degli impianti, in particolare quelli di scarico dei reflui e dei fumi di combustione, si ritiene di difficile realizzazione, e comunque anti economica, la cui fattibilità dovrebbe comunque essere verificata in riferimento alla regolamentazione edilizia ed urbanistica vigente. Pertanto non si ritiene opportuno formulare soluzioni di vendita in tal senso.

Il Valore della quota pignorata risulta pari a :

$1/2 \times € 180.500,00 = € 90.250=$ (Novantamiladuecentocinquanta)

13 bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

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

misura fissa di € 50,00.

14. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

Si tratta di unico lotto:

Trattasi della quota di 1/2 indivisa della piena proprietà di porzioni del fabbricato condominiale poste in Provincia di FIRENZE, Comune di SESTO FIORENTINO, via Delle Ginestre 7;9;11;13, e precisamente di detto fabbricato:

- a) l'appartamento posto al piano terreno rialzato del corpo di fabbrica n.c. 7 a sinistra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale e vano scala a comune, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio servizio igienico e lavanderia-w.c.;

Confini: parti a comuni su tre lati scale a comune salvo se altri.

- b) Il Box/cantina posto al piano terreno a destra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via – il primo contando da destra verso sinistra, di superficie utile pari circa Mq 11,60, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale.

Confini: parti a comuni su due lati suolo condominiale salvo se altri.

Dati Catastali: al catasto fabbricati del Comune di SESTO FIORENTINO, i predetti immobili sono censiti in giusto conto, al FOGLIO DI MAPPA 29, PARTICELLA 419 come segue:

l'appartamento : con SUBALTERNO 49, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale € 400,25, con dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996) (All. 04);

il box/cantina: SUBALTERNO 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 12, rendita catastale € 68,17, con dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996) (All. 05);

Le schede planimetriche relative ai predetti beni non sono reperibili come risulta dalle allegate note dell' Agenzia delle Entrate (All.ti 06 e 07) **per cui devono essere presentate al competetnte Ufficio Territorio dell Agenzia delle Entrate le relative schede planimetriche.**

Per la storia si precisa che le predette unità derivano dal frazionamento dell' originaria unità immobiliare censita al Foglio 29 p.lla 419 sub 37, con dati derivanti dall' impianto meccanografico. Al proposito si precisa che risulta inoltre depositata denuncia di variazione del 11/02/1988 prot. 035224 (All. 08) comprendente entrambe le unità immobiliari, non descritta negli atti meccanizzati ma presente negli archivi cartacei dell' Ufficio. Detta scheda planimetrica risulta fra l' altro citata nell' atto di cessione in proprietà ai rogiti del Notaio Cirri del 19/04/1988 meglio indicato al successivo punto 3. "provenienza".

I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli risultanti dai pubblici registri immobiliari.

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

E' altresì presente una ampia area di pertinenza condominiale esterna recintata, in parte adibita a verde ed in parte asfaltata.

Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino il fabbricato e l' area di pertinenza scoperta (di superficie inferiore a 5.000 mq) sono rappresentati al Foglio 19 p.lla 419 come Ente Urbano di mq 3.665 (All.ti 09;10) .

Situazione urbanistica:

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

c) la costruzione dell' edificio di cui fanno parte le porzioni oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 01/09/1967; lo stesso è stato edificato dalla INA Case (All.19) in forza di Licenza di costruzione n° 12/412 rilasciata in data 17/02/1958.

d) a fronte di istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 39 L. 724/94 presentata in data 30/03/1994 prot. 12265, veniva rilasciata concessione in sanatoria in data 14/11/2006 n. 170 B. 1903/1995 relativamente all' intero fabbricato per varianti realizzate nel corso della costruzione dell' edificio consistenti nella traslazione dello stesso senza aumento di superficie e di volume oltre a modifiche interne ed esterne (All. 20).

Il fabbricato risulta sprovvisto di licenza di abitabilità.

Rispetto allo stato legittimo così come definito dall' art. 9/bis del DPR 380/2001 desumibile dai sopraelencati titoli edilizi, nelle porzioni oggetto della procedura si rileva l' esecuzione di alcune modifiche interne definibili come opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo; le stesse sono meglio evidenziate nello schema grafico allegato (All. 21) nei colori convenzionali (rosso costruzioni e giallo demolizioni).

Esaminato lo schema strutturale del' edificio desumibile dal progetto di edificazione (in particolare All. 19 pag 5 e 19), considerato che i muri demoliti erano privi di continuità in fondazione ed avevano uno spessore di

10 cm, si può escludere che gli stessi potessero avere funzioni strutturali, sia sotto l'aspetto statico che sismico.

L' intervento si ritiene pertanto classificabile come: opere interne di straordinaria manutenzione non strutturali realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata così, come previsti dall' art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 della L.R. 65/2014.

La regolarizzazione dell' immobile si ritiene possa essere conseguita mediante:

- Deposito di SCIA in sanatoria (Art. 36bis C.5 lett. B d.p.r. 380/2001) (procedura cautelativa).
- Deposito di attestazione di Agibilità con i relativi allegati obbligatori, compreso la redazione del certificato di collaudo statico, il rilascio di Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) dell' impianto Elettrico e dell' impianto gas;
- Deposito di Variazione Catastale;
- Non si esclude la necessità di eventuali interventi per adeguamento a norme regolamentari e tecniche che potrebbero emergere nel corso degli accertamenti per l' allestimento delle suddette pratiche.

Il tutto come meglio illustrato al precedente punto 9.

Oltre a quanto sopra esposto non si rilevano, ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Licenza di costruzione, concessione edilizia, permesso a costruire, autorizzazione edilizia, D.I.A., S.C.I.A. od altro adempimento amministrativo di tipo urbanistico

Valore base d' asta: **180.500,00 (CENTOOTTANTAMILA500)**

Valore della quota pignorta : **90.250,00 (NOVANTAMILA250)**

La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all' esecutata, e depositata presso la cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) a mezzo di invio telematico tramite la Cancelleria Telematica della Regione Toscana, unitamente a copia epurata dai dati sensibili, ed allo "Schema riassuntivo C.T.U" completo della copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (Inizio operazioni peritali) del verbale di Giuramento , di documentazione fotografica interna ed esterna e di copia della comunicazione di invio della CTU all' esecutato.

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

Firenze 01/09/2025

Geom. Stefano Vanni

DISTINTA ALLEGATI :

- 1) planimetria generale;
- 2) Planimetria ;
- 3) Fascicolo fotografico;
- 4) Visura catastale storica abitazione ;
- 5) Visura catastale storica box/cantina;
- 6) Risposta Agenzia Entrate sub. 49;
- 7) Risposta Agenzia Entrate sub 50;
- 8) Planimetria catastale pregressa;
- 9) Visura storica Catasto Terreni;
- 10) Estratto di mappa;



11) Atto C. Speranzini 2005 (ultima provenienza);

12) Atto Cirri 1988;

13) Rapporto di controllo impianto termico e certificato conformità idro-termo;

14) Comunicazione amministrazione di condominio;

15) Certificato contestuale esecutato (Omesso);

16) Stato civile esecutato;

17) Aggiornamento visure ipotecarie;

18) Visura ipotecaria comproprietaria non eseguita;

19) Stralcio permesso 12/412/1968;

20) Stralcio sanatoria 170/2006;

21) Planimetria difformità;

22) Comunicazione inizio OO.PP.

23) Verbale sopralluogo

DOCUMENTI DEPOSITATI A PARTE:

- Schema Riassuntivo CTU

- Documentazione fotografica

- Planimetria

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

- Ricevuta invio CTU all' esecutato



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari



PROCEDIMENTO N. 310/2024 R.G.

ESPERTO STIMATORE: **Geom. STEFANO VANNI**

LOTTO N. UNICO



Nome dell' esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero od in quota)	<div></div> QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA
Descrizione dell' immobile	<p>Trattasi della quota di 1/2 indivisa della piena proprietà di porzioni del fabbricato condominiale poste in Provincia di FIRENZE, Comune di SESTO FIORENTINO, via Delle Ginestre 7;9;11;13, e precisamente di detto fabbricato:</p> <p>a) l' appartamento posto al piano terreno rialzato del corpo di fabbrica n.c. 7 a sinistra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale e vano scala a comune , composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio servizio igienico e lavanderia-w.c.;</p> <p>Confini: parti a comuni su tre lati scale a comune salvo se altri.</p> <p>b) Il Box/cantina posto al piano terreno a destra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via – il primo contando da destra verso sinistra, di superficie utile pari circa Mq 11,60, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale.</p> <p>Confini: parti a comuni su due lati suolo condominiale salvo se altri.</p>
Estremi catastali	<p>Al catasto fabbricati del Comune di SESTO FIORENTINO, i predetti immobili sono censiti in giusto conto, al FOGLIO DI MAPPA 29, PARTICELLA 419 come segue:</p> <p>l' appartamento : con SUBALTERNO 49, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale € 400,25, con dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99</p>



	<p>(n. 7692.1/1996) (All. 04); il box/cantina: SUBALTERNO 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 12, rendita catastale € 68,17, con dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996) (All. 05); Le schede planimetriche relative ai predetti beni non sono reperibili come risulta dalle allegate note dell' Agenzia delle Entrate (All.ti 06 e 07) <u>per cui devono essere presentate al competetnte Ufficio Territorio dell Agenzia delle Entrate le relative schede planimetriche.</u> Per la storia si precisa che le predette unità derivano dal frazionamento dell' originaria unità immobiliare censita al Foglio 29 p.lla 419 sub 37, con dati derivanti dall' impianto meccanografico. Al proposito si precisa che risulta inoltre depositata denuncia di variazione del 11/02/1988 prot. 035224 (All. 08) comprendente entrambe le unità immobiliari, non descritta negli atti meccanizzati ma presente negli archivi cartacei dell' Ufficio. Detta scheda planimetrica risulta fra l' altro citata nell' atto di cessione in proprietà ai rogiti del Notaio Cirri del 19/04/1988 meglio indicato al successivo punto 3. "provenienza". I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli risultanti dai pubblici registri immobiliari. I suddetti dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento. E' altresì presente una ampia area di pertinenza condominiale esterna recintata, in parte adibita a verde ed in parte asfaltata. Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino il fabbricato e l' area di pertinenza scoperta (di superficie inferiore a 5.000 mq) sono rappresentati al Foglio 19 p.lla 419 come Ente Urbano di mq 3.665 (All.ti 09;10) .</p>
Estremi urbanistici	<p>Da indagini eseguite presso l' Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e presso l' ufficio Urbanistica del Comune di SESTO FIORENTINO è stato accertato quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> la costruzione dell' edificio di cui fano parte le porzioni oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 01/09/1967; lo stesso è stato edificato dalla INA Case (All.19) in forza di Licenza di costruzione n° 12/412 rilasciata in data 17/02/1958. a fronte di istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 39 L. 724/94 presentata in data 30/03/1994 prot. 12265, veniva rilasciata concessione in sanatoria in data 14/11/2006 n. 170 B. 1903/1995 relativamente all' intero fabbricato per varianti realizzate nel corso della costruzione dell' edificio consistenti nella traslazione dello stesso senza aumento di superficie e di volume oltre a modifiche interne ed esterne (All. 20). <p>Il fabbricato risulta sprovvisto di licenza di abitabilità. Rispetto allo stato legittimo così come definito dall' art. 9/bis del DPR 380/2001 desumibile dai sopraelencati titoli edilizi, nelle</p>

	<p>porzioni oggetto della procedura si rileva l' esecuzione di alcune modifiche interne definibili come opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo; le stesse sono meglio evidenziate nello schema grafico allegato (All. 21) nei colori convenzionali (rosso costruzioni e giallo demolizioni).</p> <p>Esaminato lo schema strutturale del' edificio desumibile dal progetto di edificazione (in particolare All. 19 pag 5 e 19), considerato che i muri demoliti erano privi di continuità in fondazione ed avevano uno spessore di 10 cm, si può escludere che gli stessi potessero avere funzioni strutturali, sia sotto l' aspetto statico che sismico.</p> <p>L' intervento si ritiene pertanto classificabile come: opere interne di straordinaria manutenzione non strutturali realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata così, come previsti dall' art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 della L.R. 65/2014.</p> <p>La regolarizzazione dell' immobile si ritiene possa essere conseguita mediante:</p> <p>Deposito di SCIA in sanatoria (Art. 36bis C.5 lett. B d.p.r. 380/2001) (procedura cautelativa).</p> <p>a) Deposito di attestazione di Agibilità con i relativi allegati obbligatori, compreso la redazione del certificato di collaudo statico, il rilascio di Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) dell' impianto Elettrico e dell' impianto gas;</p> <p>b) Deposito di Variazione Catastale;</p> <p>c) Non si esclude la necessità di eventuali interventi per adeguamento a norme regolamentari e tecniche che potrebbero emergere nel corso degli accertamenti per l' allestimento delle suddette pratiche.</p> <p>Il tutto come meglio illustrato al precedente punto 9.</p> <p>Oltre a quanto sopra esposto non si rilevano, ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Licenza di costruzione, concessione edilizia, permesso a costruire, autorizzazione edilizia, D.I.A, S.C.I.A. od altro adempimento amministrativo di tipo urbanistico</p>
Prezzo base d'asta	<p>Se Libero</p> <p><u>Valore base d'asta: 180.500,00 (CENTOOTTANTAMILA500)</u></p> <p><u>Valore della quota pignorta : 90.250,00 (NOVANTAMILA250)</u></p> <p>*****</p>
Comproprietari: (indicare le generalità esatte)	<p>[REDACTED] Comproprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà</p>
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	<p>a) ISCRIZIONE del 02/05/2005 N° di R.P. 3886, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a carico dell' esecutato per la quota di 1/2 e della comproprietaria dell' immobile non esecutata per la quota di ½, per la somma complessiva di € 252.480,00 di cui € 168.320,00 di capitale, ai rogiti del Notaio Carlo Speranzini</p>

	<p>del 22/04/2005 rep. 6500/3252 a favore di [REDACTED] gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura, rinnovata con iscrizione del 14/04/2025 n. di R.P. 2665.</p> <p>b) ISCRIZIONE del 03/07/2023 N° di R.P. 4117, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze N° rep. 270/2023 in data 16/01/2023, a carico dell' esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ e della comproprietaria dell' immobile non esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ per la somma complessiva di € 12.000,00 di cui € 6.806,00 di capitale, a favore del [REDACTED] gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura.</p> <p>c) ISCRIZIONE del 30/07/2024 N° di R.P. 4934, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze N° rep. 4010/2023 in data 18/12/2023, a carico dell' esecutato per la somma complessiva di € 30.000,00 di cui € 17.359,32 di capitale [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà del bene oggetto della procedura.</p> <p>d) TRASCRIZIONE del 19/11/2024 R.P.32598 Verbale di Pignoramento di immobili, emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Firenze rep. 11028 in data 22/10/2024 a favore di [REDACTED] contro l' esecutato gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dei beni oggetto della procedura.</p> <p>e) ISCRIZIONE del 14/04/2025 n. di R.P. 2665, ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a carico dell' esecutato per la quota di 1/2 e della comproprietaria dell' immobile non esecutata per la quota di 1/2 , per la somma complessiva di € 252.480,00 di cui € 168.320,00 di capitale, ai rogiti del Notaio Carlo Speranzini del 22/04/2005 rep. 6500/3252 a favore d [REDACTED] gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura – in rinnovo della precedente iscrizione del 02/05/2005 n. di R.P. 3886.</p>
Stato occupazionale	L' immobile risulta occupato dall' esecutato e dalla sua famiglia anagrafica come risulta da certificato allegato alla relazione (All.15).