

Oggetto:

Procedura E.I. n° 258/2024 R.G.

promossa da:

-----

contro:

--- srl legale rappresentante -----

ooo

### RELAZIONE

premessa

- quesito n°1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento
- 1.1 Identificazione
  - 1.2 Confinanti
  - 1.3 Identificazione catastale
  - 1.4 Corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento
  - 1.5 Conformità tra la descrizione attuale e l'atto di pignoramento
  - 1.6 Regolarità catastale e planimetrie
- quesito n°2 Estremi dell'atto di pignoramento e diritto di proprietà
- quesito n°3 Estremi dell'atto di provenienza
- quesito n°4 Descrizione del bene e strumento urbanistico comunale
- quesito n°5 Stato di possesso
- quesito n°6 Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente
- quesito n°7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
- quesito n°8 Spese fisse di gestione/manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali
- quesito n°9 Regolarità edilizia ed urbanistica
- quesito n°10 Regime di edilizia residenziale pubblica
- quesito n°11 Indicazione del valore di mercato
- quesito n°12 Indicazione del prezzo a base d'asta
- quesito n°13 Appetibilità sul mercato, quota pignorata, divisibilità e regime impositivo

Elenco allegati

## PREMESSA

La sottoscritta architetto Sandra Pratesi, nata a Firenze il 18 marzo 1961, residente a Firenze via di Ripoli n. 191 iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n° 4401 e all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Firenze con il n° 9494, nominata C.T.U dal Giudice Esecutore per la perizia in epigrafe con incarico di stima in data 30/09/2024, in riferimento ai quesiti formulati, dichiara quanto segue:

il primo sopralluogo dei beni in oggetto è stato eseguito dalla scrivente, congiuntamente con il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L) in data 23/10/2024, e l'immobile è risultato inaccessibile per la maggior parte della superficie: il portone di ingresso su strada (borgo San Frediano n.121/r) aperto dal signor -----, incaricato dal debitore, ci ha introdotti in un piccolo disimpegno murato sui restanti tre lati risultando l'accesso al resto del locale di fatto impossibile; l'altro varco su strada (119/r) risultava munito di una vetrina con serramento fisso.

E' importante chiarire che l'immobile di cui sopra, in passato, era parte di un più ampio locale ad uso ristorazione comprendente anche **l'unità catastale confinante, non oggetto di questo procedimento** ed attualmente intestata al signor ----- il quale, ne è venuto in possesso, in forza di una esecuzione immobiliare precedente a quella in epigrafe e che si è conclusa con un "atto amministrativo, Decreto del 17/04/2024 Tribunale di Firenze rep. n.628 Decreto di trasferimento immobili trascrizione n.14909.1/2024", corrispondenti ai civici 123/r, e 125/r.

I due fondi catastalmente autonomi **risultano urbanisticamente ancora oggi in comunicazione "funzionale" in forza della SCIA n.11275/2017**; i due fondi, contigui, sono infatti comunicanti fra loro attraverso due passaggi nella muratura portante, modifiche queste ammesse e apportate con la citata SCIA.

Il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L) in occasione delle visite al fondo già assegnato, aveva provveduto a chiudere con dei pannelli in legno avvitati alla muratura i due passaggi di comunicazione, di conseguenza **l'accesso al fondo in oggetto, nella totalità della superficie, ad oggi, è possibile solo attraverso il fondo confinante, dopo la rimozione dei pannelli.**

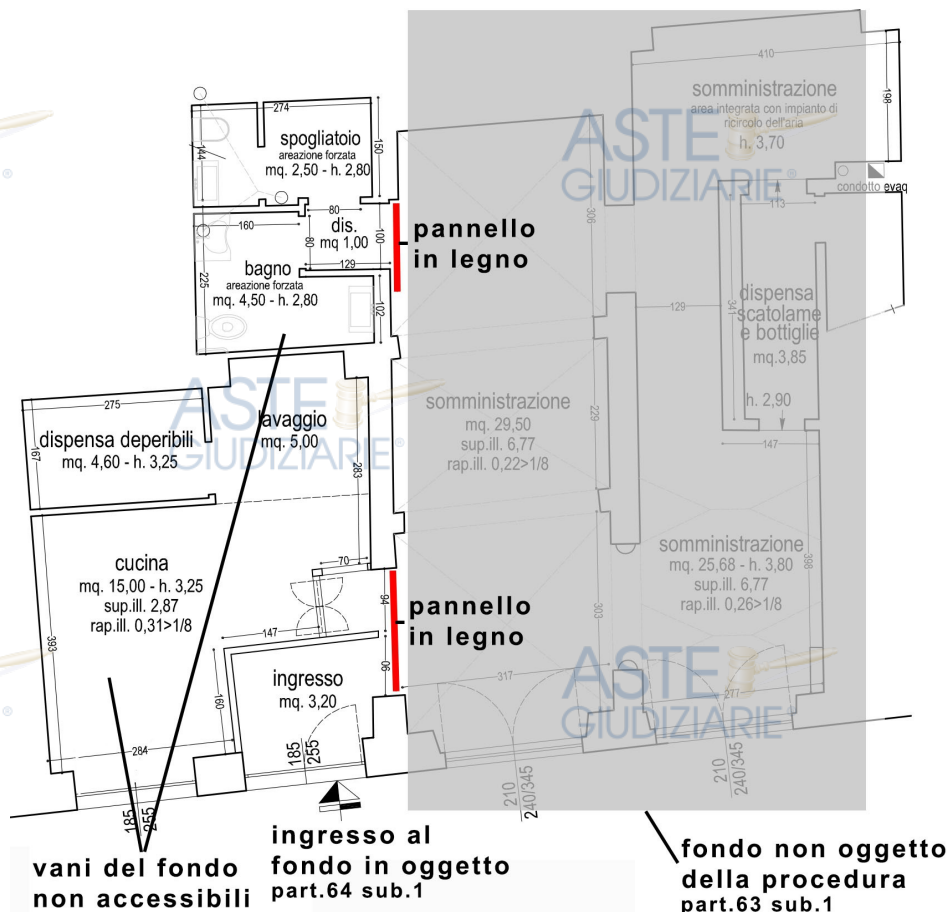
Al fine di procedere con le indagini Il signor ----- proprietario del fondo confinante, presente al sopralluogo, si è reso disponibile per l'accesso dalla sua proprietà per un secondo sopralluogo, concordato in data 28/10/2024 al fine di permettere al fabbro di smontare i pannelli in legno, posti in modo provvisorio nella sua proprietà, a divisione dei due fondi.

Alle operazioni ha assistito anche l'avvocato Luisa Emanuelli per la parte creditrice.

Nel secondo sopralluogo svoltosi in data 28/10/2024, congiuntamente con il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L), il signor ----- (proprietario del fondo confinante) e il signor ----- (autorizzato dalla parte debitrice ad aprire il fondo), il fabbro ha provveduto a rimuovere i pannelli in legno per permettere alla scrivente di eseguire il rilievo.

Ad operazioni concluse il fabbro ha riposizionato i pannelli divisorii ed i locali interni oggetto della perizia, ad esclusione del piccolo disimpegno con accesso autonomo su strada, **sono tornati inaccessibili.**

Schema delle due unità immobiliari (ex ristorante) sulla base del rilievo depositato nella SCIA n.11275/2017



In conseguenza di quanto descritto la scrivente in data 03/01/2025 ha rivolto un'istanza al G.E. a cui è seguita una richiesta di convocazione delle parti e degli ausiliari in data 25/02/2025.

Alla convocazione ha fatto seguito In data 10/03/2025 il "Verbale di udienza" del G.E.; successivamente, In data 21/06/2025 il G.E comunica: *"..sciogliendo la riserva che precede, viste le gravi problematiche relative all'accesso del bene pignorato, considerato che, allo stato e viste le richieste dei creditori, non resta che dare corso alla perizia, raccomandando che l'esperto provveda adeguatamente ad evidenziare le problematiche relative all'accesso, nonché che indichi con esattezza le attività, amministrative e non, necessarie per la regolarizzazione del bene, ove possibile (se del caso anche verificando se sia possibile dotare il bene di autonomo accesso sulla via); p.q.m. fissa per provvedere nel contraddittorio delle parti l'udienza del 2 dicembre 2025 ore 12,00 in presenza".*

## **QUESITO n°1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 - Identificazione**

Fondo ad uso negozio situato nel centro storico del Comune di Firenze e precisamente in borgo San Frediano, con due affacci su strada, 119 rosso e 121 rosso.

### **1.2 - Confinanti:**

-----, borgo San Frediano, condominio civico 63, s.s.a.

### **1.3 - Identificazione catastale**

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, borgo San Frediano n. 119 rosso, piano terra, foglio **169**, part. **64**, sub.**1**, categoria **C/1**, classe **8**, Cons. **43** m<sup>2</sup>, totale **40** m<sup>2</sup>, rendita **€1.379,09** zona censuaria **1** intestato a:--- SRL c.f. -----, diritto di proprietà per 1/1.

### **1.4 - Corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento**

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare **corrispondono** ai dati riportati nella visura reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio Catasto Fabbricati.

### **1.5 – Conformità tra la descrizione attuale e l'atto di pignoramento**

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene quale indirizzo, numero civico e piano con la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

### 1.6 - Regolarità catastale e planimetrie

1- L'unità immobiliare attuale risulta regolarmente iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, borgo San Frediano n. 119 rosso, piano terra, foglio **169**, part. **64**, sub.**1**, categoria **C/1**, classe **8**, Cons. **43** m<sup>2</sup>, totale **40** m<sup>2</sup>, rendita **€1.379,09** zona censuaria **1** intestato a: ----. Srl c.f. -----, diritto di proprietà per 1/1.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati Comune di Firenze è depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana, ultima planimetria in atti prot. n. FI0070719 del 23/05/2017.

**La planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi** per una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre non sono presenti le due aperture sul muro che attualmente mettono in collegamento funzionale il bene con l'unità confinante. In sostanza la planimetria catastale non risulta aggiornata nelle modifiche apportate con la SCIA per manutenzione straordinaria n.11275/2017.

Le difformità riscontrate non incidono in maniera sostanziale sulla consistenza ma sull'eventuale variazione nel classamento e di conseguenza, sulla rendita catastale. Si fa notare che la spese da sostenere per l'aggiornamento della planimetria saranno detratte dal valore di mercato dell'immobile come meglio descritto al quesito n.10

### QUESITO n°2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DIRITTO DI PROPRIETÀ

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è depositata la seguente nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento:

**trascrizione** R.G.33900, R.P.25135, presentazione n°8 del 06/09/2024, Atto Giudiziario in data 09/08/2024 rep. 8051/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**a favore:** ----- nata a ----- (--) il --/--/---- c.f.

----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro:** --- Srl sede a ----- (--) c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**immobile:** Comune di Firenze, Catasto Fabbricati, Fgl. 169, part. 64, sub. 1, C/1 negozi e botteghe.

### QUESITO n°3 - ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Esaminati gli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze, il bene in oggetto catastalmente identificato con il fgl. 169, part. 64, sub. 1, borgo San Frediano 119/R, piano terra, categoria C/1, classe 8, consistenza 43<sup>mq</sup>, è pervenuto unitamente a maggior consistenza a ---. srl per compravendita da ----- nato a ----- il --/--/--- -----, atto atto notarile pubblico del 27/10/2017, notaio Bonaca Bonazzi Emilio, Firenze, rep. 233172/13874, registrato a Firenze il 13/11/2017 al n. 33405 serie 1T e trascritto a Firenze il 13/11/2017 ai nn. 46120/32333.

A ----- l'immobile era pervenuto: - per la quota di proprietà di 1/2 per acquisto dalla "Unicoop Firenze" soc. coop di consumo a responsabilità limitata con sede a Firenze, atto di compravendita notaio Massimo Ersoch di Firenze in data 26/05/1982 rep. 54002/9849 registrato a Firenze in data 15/06/1982 ai nn. 5589, trascritto in data 09/06/1982 R.P.8952 - la restante quota di 1/2 per acquisto dalla ----- Snc sede a Firenze c.f. ----- atto di compravendita notaio ----- di ----- in data 18/03/1988 rep. 13420/2032 registrato a Firenze in data 05/04/1988 al n. 995 e trascritto a Firenze in data 11/04/1988 al n. 6785.

### QUESITO n°4 – DESCRIZIONE DEL BENE E STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il bene di cui si tratta, **un fondo ad uso commerciale di 43<sup>mq</sup> catastali con due ampi affacci a piano terra sulla pubblica via**, è ubicato all'interno delle mura del centro storico, in Oltrarno, nelle immediate vicinanze dell'antica Porta San Frediano e precisamente è situato in borgo San Frediano ai civici 119/r e 121/r. Il quartiere, caratterizzato da varie attività commerciali, botteghe artigianali e pub, è qualificato da una vivace vita locale ed attraversato dai flussi del turismo internazionale.

L'immobile è compreso nella zona a traffico limitato del centro storico di Firenze, ma essendo situato nella fascia perimetrale della ZTL, è possibile transitare e trovare parcheggio nelle immediate vicinanze del fondo, inoltre borgo San Frediano è percorso dal servizio di trasporto pubblico.

L'unità commerciale è parte di un antico edificio di impianto storico ottocentesco, edificato quindi in data **antecedente al settembre 1967**.

Il fabbricato si sviluppa in cinque piani fuori terra, edificato con struttura portante in muratura mista e facciata condominiale intonacata con fregi alle finestre e ai cornicioni, si presenta finiture comprese, in buone condizioni di manutenzione.

I due affacci su strada sono dotati di eleganti serramenti in ferro e vetro: l'ingresso con apertura a battente corrisponde al 121/r, mentre l'altro è fisso nella parte inferiore ma con due aperture per l'aerazione nella parte superiore tipo vasistas.

Varcato il portone ci troviamo bloccati in un piccolo disimpegno e per entrare nella restante porzione del fondo, l'accesso è **possibile solo attraverso il fondo confinante di altra proprietà con ingresso dal civico 123/r.**

Questa situazione, come già spiegato in premessa, si è verificata a seguito del precedente pignoramento e della successiva assegnazione **di una sola porzione** (catastalmente autonoma) dell'ex ristorante, che ovviamente aveva un'unica organizzazione di impianti e percorsi e che ha lasciato il bene in oggetto privo di accesso autonomo.

Entrando quindi attraverso l'unità confinante si accede al vano principale dotato di un varco su strada con funzione di sola vetrina munito di serramento fisso con due aperture alte per l'aerazione tipo vasistas e corrispondente al civico 119/r (ex cucina).

Il vano è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e rivestito su tutti i lati da piastrelle di cm.20x20 per un'altezza di cm.200.

Si rileva che l'impianto elettrico è sottotraccia e sulle pareti sono presenti: un quadro elettrico, delle placche munite di coperchio, degli interruttori industriali e varie scatole di derivazione; si trovano inoltre porzioni sezionate di impianto di aspirazione dei fumi, un tubo del gas con valvola, un tubo di scarico di lavandino e due rubinetti sottolavabo.

Nella relazione allegata ai lavori di ristrutturazione della SCIA n.11275/2017 che comprendeva il progetto del ristorante nella sua interezza (immobile in oggetto e immobile confinante) si legge, per quanto riguarda la porzione dell'immobile in esame che nel piccolo vano di accesso al locale è posizionata “ *..la nuova fossa biologica, completamente separata e isolata dai locali interni, per le operazioni di spurgo sarà accessibile direttamente dall'esterno..*” e “*..il nuovo pozzetto degrassatore che pur se collocato all'interno della cucina, al di sotto dell'esistente vespaio areato*

*esteso per l'intera superficie dei locali, sarà dotato di un'apposita tubazione direttamente collegata con l'esterno necessaria allo spurgo e alla pulizia dello stesso."* Nella zona centrale si trova un magazzino (ex dispensa) privo di areazione diretta.

Sul retro del locale, sempre attraversando dall'unità confinante il secondo varco, entriamo in un piccolo disimpegno e in un ambiente chiamato ex spogliatoio, procedendo troviamo due servizi igienici, uno di ridotte dimensioni con wc, lavabo e un boliler per la produzione di acqua calda sanitaria e uno di più ampie dimensioni *"..atto alla fruizione di persone diversamente abili.."* In particolare quest'ultimo con materiali di buona qualità è organizzato con un lavabo, un wc e un piatto doccia a filo pavimento. Tutti i locali si presentano in buono stato di manutenzione.

Ancora nella relazione tecnica della SCIA sopra citata possiamo leggere che *"..tutti i servizi igienici così come lo spogliatoio saranno dotati di un adeguato impianto di areazione meccanica ad estrazione intermittente..."* ma, si fa presente che gli impianti appartenenti in origine a tutta l'organizzazione del ristorante risentono della separazione dei locali come precedentemente descritto, **appaiono interrotti e non più integri ne autonomi**. Alla scrivente non è stata fornita alcuna conformità degli impianti, ma vista la separazione dei locali che comprendevano l'intero ristorante non sarebbe comunque più valida.

Inoltre nella relazione integrativa del 02/01/18 della citata SCIA n. 11275/2017 si legge *"...sia l'areazione dei bagni che l'espulsione dei fumi e vapori di cottura della cucina saranno opportunamente assicurati a mezzo di idonei condotti di evacuazione indipendenti e già esistenti e già con sbocco diretto in copertura..."*.

La superficie **commerciale** è di **43,00 m<sup>2</sup>**.

| La superficie <b>utile netta</b> è così composta     |            |                    |
|------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| 1                                                    | ingresso   | 3,2 <sup>mq</sup>  |
| 2                                                    | vano       | 20,6 <sup>mq</sup> |
| 3                                                    | magazzino  | 4,6 <sup>mq</sup>  |
| 4                                                    | bagno      | 4,7 <sup>mq</sup>  |
| 5                                                    | disimpegno | 1,0 <sup>mq</sup>  |
| 6                                                    | disimpegno | 2,2 <sup>mq</sup>  |
| 7                                                    | bagno      | 1,7 <sup>mq</sup>  |
| totale <b>38,00 mq</b> superficie <b>utile netta</b> |            |                    |

Nel **Piano Operativo** (approvazione 08/05/24) del Comune di Firenze - disciplina del suolo e degli insediamenti - l'immobile è classificato nell'ambito del nucleo storico (Zona A- sottozona A1) art.11 tipi di intervento N.T.A.

Nell'ambito dei **Beni Paesaggistici** l'immobile è compreso nel **D.M.218/1953** Sponde Nord e Sud dell'Arno art.136 D.Lgs.42/04 lettere c) e d).

#### **QUESITO n°5 - STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo e svolte la dovute indagini non sono stati riscontrati contratti di locazione, e il fondo a uso negozio risulta libero.

#### **QUESITO n°6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso.

#### **QUESITO n°7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

- **Nota di iscrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 13/11/2017 n.135, R.G.46122 R.P.7820, atto notarile pubblico del 27/10/2017, notaio Bonaca Bonazzi Emilio, rep. 233173/13875, **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** immobile situato nel Comune di Firenze, Catasto Fabbricati,  
*immobile 1*: fgl.169 part. 64, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, borgo San Frediano n. 119/R piano terra, consistenza 43 m<sup>2</sup> ;  
*\*immobile 2*: fgl.169 part. 63, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, borgo San Frediano n. 123/R piano terra, consistenza 60 m<sup>2</sup> ;  
**a favore**: di Banca CR Firenze Spa , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro**:. --- Srl, c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.  
**\*Annotazione**: del 01/07/2024 n.13 R.G.25738 R.P.2553, atto giudiziario tribunale di Firenze rep.628/2014, **restrizione di beni immobile**: fgl.169 part. 63, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, borgo San Frediano n. 123/R piano terra, consistenza 60 m<sup>2</sup>;

**a favore:** di Banca CR Firenze Spa;

**contro:** --- Srl, ----- c.f. -----.

Ulteriori informazioni: Decreto di trasferimento rep.628/2014 R.G.20051 del 23/05/2024

- **Nota di iscrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 29/08/2019 n.25, R.G.35426 R.P.5826, atto giudiziario Tribunale di Pistoia del 19/12/2018, rep. 1370/2018, **decreto ingiuntivo** immobile situato nel Comune di Firenze, Catasto Fabbricati,

*immobile 1:* fgl.169 part. 64, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe

*\*immobile 2:* fgl.169 part. 63, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe,

**a favore:** di ----- nato il --/--/---- a ----- c.f. ----- via G. -----  
----- (--), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro:** --- Srl, c.f. ----- debitore ipotecario Scandicci per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**\*Annotazione:** del 01/07/2024 n.14 R.G.25739 R.P.2554, atto giudiziario tribunale di Firenze rep.628/2014, **restrizione di beni immobile:** fgl.169 part. 63, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, consistenza 60 m<sup>2</sup>;

**a favore:** di ----- nato il --/--/---- a ----- c.f. ----- via G. Ungaretti  
----- (--);

**contro:** --- Srl, ----- c.f. -----.

Ulteriori informazioni: Decreto di trasferimento rep.628/2014 R.G.20051 del 23/05/2024.

- **Nota di iscrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 28/10/2022 n.16, R.G.45941 R.P.8534, atto giudiziario, Pubblico ufficiale Giudice di pace Firenze del 10/12/2019, rep. 10128, **decreto ingiuntivo** immobile situato nel Comune di Firenze Catasto Fabbricati,

*immobile 1:* fgl.169 part. 64, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, ;

*\*immobile 2:* fgl.169 part. 63, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, ;

**a favore:** di ----- srl --- - ---- (-) c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro:** ---. Srl, c.f. ----- (--) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**\*Annotazione:** del 24/05/2024 n.38 R.G.20303 R.P.2124, notaio Turchini Niccolò rep. 8249/5909 **cessione dell'ipoteca**, formalità di riferimento Servizio di PI Firenze, R.P. 8534 del 28/10/22,

**a favore:** di ----- srl ----- (--) c.f. -----

**contro:** --- Srl, c.f. ----- Scandicci (Fi)

**a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione:** ----- nata il --/--/---- a ----- (--) c.f.-----.

**\*Annotazione:** del 01/07/2024 n.16 R.G.25741 R.P.2556, atto giudiziario tribunale di Firenze del 17/04/2024 rep.628/2014, **restrizione di beni immobile:** fgl.169 part. 63, sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe, consistenza 60 m<sup>2</sup>;

**a favore:** di ----- srl -----Sa (--) c.f. -----

**contro:** ----. Srl, c.f. ----- (--) .

- **Nota di trascrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 06/09/2024 n.8, R.G.33900 R.P.25135, atto giudiziario Firenze del 09/08/2024, rep. 8051/2024, **verbale pignoramento immobili** immobile situato nel Comune di Firenze, Catasto Fabbricati, fgl.169 part.64 sub.1, categoria C/1 negozi e botteghe

**a favore:** ----- nata il --/--/---- a ----- (--) c.f.-----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro:** ---. Srl, c.f. ----- (--) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A seguito della richiesta rivolta allo Studio [REDACTED] che amministra il condominio, in merito ad eventuali situazioni debitorie, alla scrivente è stato segnalato quanto segue: "€ 3.455,26 importo da D.I. immediatamente esecutivo n. 384/2024 R.G. 7975/2023 del 19/01/2024, €624,72 ulteriori importi maturati successivamente al procedimento monitorio per un totale di € 4.079.97".

In allegato si riporta la mail sulla situazione debitoria e il rendiconto 2024 e previsioni di spesa 2025 inviati alla scrivente dall'amministratore.

**QUESITO n°8 – SPESE FISSE DI GESTIONE/MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI**

Lo Studio Allegretti che amministra il condominio ha comunicato alla scrivente la previsione di spesa per l'esercizio ordinario 2025 che risulta essere pari a €441,61.

Relativamente al bilancio per la sezione straordinaria si legge *“ANTICIPAZIONE DEBITO --- SRL. Si confermano al momento gli importi di cui alla ripartizione inviata in data 13/11/2024, che comprende l'importo di €4.079,98 = riferito al debito facente capo all'unità immobiliare in questione. Per tale somma si è costituito un Fondo Cassa (vedi situazione patrimoniale) che sarà eventualmente rimborsato ai condomini al momento della definizione della pratica “.*

In allegato si riporta il rendiconto 2024 e previsioni di spesa 2025 inviato alla scrivente dall'amministratore.

**QUESITO n°9 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Firenze e presso il Settore Sismica della Regione Toscana, sono state individuate, in riferimento all'immobile in oggetto, le seguenti pratiche edilizie:

- **Settore Sismica**, “Relazione di fine lavori e Certificato di Rispondenza” depositati in data 12/01/2018 in riferimento pratica SCIA n.11275/2017.

- **Pratica edilizia SCIA n.11275/2017 manutenzione straordinaria**, borgo San Frediano 119/r, 121/r, 123/r, 125/r. Protocollo del 13/11/2017 n.361439/17 e successive integrazioni documentali. Alla scrivente non risulta depositata la “comunicazione di fine lavori”.

Si evidenzia che la “Relazione di fine dei lavori strutturali” e il “Certificato di Rispondenza” depositati al Genio Civile, sono stati presentati nei termini di legge (diversamente dalla SCIA che risulta carente dell'obbligatoria “comunicazione di fine lavori”) e, come indicati nella mail intercorsa con la - segreteria edilizia privata - riprodotta in allegato: *“Su indicazione dell'architetto Fancelli – [dirigente tecnico del Servizio Edilizia Privata] - che ci legge per conoscenza, Le confermiamo che la mancanza del deposito della comunicazione di fine lavori e dell'aggiornamento catastale non incide sul titolo edilizio, fermo restando la validità temporale dello*

*stesso, come determinata dalla Legge (comprensiva delle proroghe disposte ex lege). In tal senso, salvo che la datazione del deposito di fine lavori strutturali suggerisca un ritardo nell'esecuzione rispetto al termine temporale della SCIA, o che le opere siano state realizzate con variazioni sostanziali, non riconducibili al regime di cosiddetta "variante finale", non è necessario avere procedure di regolarizzazione".*

- **Attestazione di deposito Settore Sismica** in data 16/11/2017 prot. 2017091605 e succ. integrazioni, nuove aperture su muro strutturale prog. n. 40802, prot. n. 2017091604, collegamento solo funzionale di muratura portante di due unità immobiliari, riorganizzazione di servizi igienici, tramezzature, nova fossa biologica e pozzetti.

- **Parere preventivo n.2179/2018** sulla riapertura dei sopra porta tamponati che accoglievano il volume delle serrande; parere favorevole;

- **SUAP** scia 11275/17 n. prot. 1522/2018 del 02/01/17;

Nelle pratiche che precedono sono rappresentati i lavori eseguiti su tutta la consistenza dell'ex ristorante che come già detto, riguardava i due fondi commerciali uniti formalmente e non catastalmente;

- **Pratica edilizia, Deposito dello stato legittimo n.4948/2017** borgo San Frediano 119/r difformità nelle tramezzature;

- **Pratica edilizia, DIA n.2747/2000**, borgo San Frediano 119/r realizzazione di vespaio, adeguamento impianto elettrico, nuovo impianto sanitario, tramezzature;

- **Pratica edilizia art.26 n.1525/1990** opere interne.

Si evidenzia che la SCIA n.11275/2017 in manutenzione straordinaria, ultima pratica edilizia depositata, anche se sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, **non rilascia la conformità urbanistica del bene**. La SCIA (come meglio descritto in premessa ed al quesito n.4) comprende il locale in oggetto e quello adiacente nella

loro interezza e organizzazione dei percorsi distributivi, considerando unitariamente anche gli impianti.

Inoltre con la vendita del fondo adiacente - che non ha tenuto in considerazione il legame urbanistico fra le due unità - **il bene in oggetto è attualmente non conforme.**

Al fine di “.. **dotare il bene di autonomo accesso sulla via**” cioè per consentire l'accesso all'intero fondo occorre eseguire alcuni lavori sulle murature, dalla scrivente considerati come il minimo indispensabile e come meglio descritto ai punti 1 e 2.

Eseguito l'accesso, per l'appetibilità del bene, sarà possibile **riorganizzare e rendere conforme il fondo** con le lavorazioni descritte nei punti 3, 4, 5, 6.

**1** – rimozione della parete di cartongesso per mettere in comunicazione l'ingresso su strada con il vano ex-cucina. Si considera necessaria la rimozione di tutta la parete per una lunghezza di 4 metri circa (mq. 13 circa); costo della demolizione, smaltimento del cartongesso e dei due infissi giacenti in loco **€1.700,00**;

**2** - demolizione di una porzione di parete in muratura spessore 10 cm. a confine con il bagno per creare un passaggio, per una larghezza di un metro circa (mq. 3 circa) **€400,00** compreso smaltimento dei materiali;

Da considerare inoltre l'intervento di un idraulico per l'accecamento delle condutture (ex cucina e bagno) **€500,00**;

Inoltre si indica anche il costo per la chiusura dei due passaggi di comunicazione con il fondo confinante, comprese rifiniture a intonaco: stimato **€ 1.300,00**.

**Costo totale per i lavori di solo accesso all'intero fondo (senza conformità):**

**€3.900 ,00**

Per rendere **urbanisticamente conforme** il fondo, dopo averlo reso accessibile con i lavori precedentemente descritti occorre invece preventivare un lavoro più articolato consistente in:

**3** – **riorganizzazione funzionale degli spazi**:. la parete oggetto della parziale demolizione (vedi punto 2) nel retro bottega è una parete divisoria con uno dei due bagni esistenti, occorrerà quindi progettare una diversa distribuzione degli spazi con

lavori di muratura compresa la modifica del controsoffitto, si prevede anche l'installazione di due porte. Si stima per tali lavori un costo di €**6.000,00**;

**4 – riorganizzazione degli impianti:** verifica e messa a norma dell'impianto elettrico, idraulico e del gas con relative dichiarazioni di conformità, si stima un costo di €**3.500,00**;

**5 – per regolarizzare** quanto esposto in tutti i punti che precedono, occorrerà da parte di un tecnico abilitato, presentare un progetto al Comune di Firenze tramite una **pratica edilizia** che legittimi la nuova distribuzione degli ambienti e sciolga la fusione di fatto dei due fondi che componevano tutto l'ex ristorante, compresi costi di segreteria, sono stimati €**3.800,00**.

**6 - aggiornamento catastale,** diritti di segreteria €**400,00**

**totale lavori per accedere in autonomia e rendere conforme il fondo:**

€ **(3.900 + 13.700) = 17.600,00** oltre oneri di legge

**In sintesi, in risposta ai quesiti del G.E.** posti alla scrivente in data 21/06/2025, l'immobile nella condizione allo stato di fatto:

**1** - può essere visionato interamente solo attraverso la consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione, ed eseguita durante il sopralluogo. In alternativa il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L) dovrebbe concordare l'accesso per le visite con il proprietario del fondo confinante il quale, alla scrivente ha dichiarato la disponibilità a permettere il passaggio attraverso la sua proprietà;

**2** – per accedere in completa autonomia invece, occorrerà istituire una pratica edilizia che sciolga la fusione con il fondo confinante, regolarizzi gli impianti e ottenga la conformità urbanistica, con un costo stimato in € **17.600,00** oltre oneri di legge.

#### **QUESITO n°10 REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Il bene in oggetto non è in regima di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### QUESITO n°11 - INDICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il bene in oggetto è costituito da un fondo ad uso commerciale, ed è parte di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra posto nello storico borgo San Frediano nel Comune di Firenze.

Il fondo risulta ben conservato e con ottime rifiniture, inoltre il bene risulta valorizzato dalla presenza di due servizi igienici, del pozzetto degrassatore e della fossa biologica individuale.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare del Comune di Firenze, della particolare situazione del mercato locale e della realtà del territorio dove è situato l'immobile, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi.

Il criterio estimativo che si può applicare in questo caso per la ricerca del valore di mercato, date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, è il criterio del più probabile prezzo di mercato, utilizzando la comparazione diretta fra beni analoghi (metodo sintetico).

La comparazione è stata eseguita analizzando:

- le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale il bene si trova;
- le caratteristiche specifiche del bene stesso ed il suo stato di conservazione;
- la consistenza globale del bene desunta mediante rilievo planimetrico;
- l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale con previsione di futura stagnazione;

e consultando:

- l'Agenzia delle Entrate - OMI – zona B/9 (centro storico/San Frediano-Porta Romana), valori riferiti al secondo semestre 2024, tipologia negozio, stato conservativo normale €1.800,00/3.600,00 al m<sup>2</sup>;
- Firenze Real Estate borgo San Frediano 86/r signor -----;
- siti specializzati del settore immobiliare quali Il Sole 24 “House 24” ed il più importante portale di annunci immobiliari italiano “Immobiliare.it”;
- pubblicazioni on-line riferite ai beni sottoposti a procedure esecutive quali ISVEG.it ed ASTAlegale.net.

Pertanto si stima il m<sup>2</sup> commerciale x il valore al m<sup>2</sup> = prezzo dell'immobile.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie commerciale del bene.

Il prezzo dell'unità immobiliare ad **uso commerciale**, è stimato in € **3.600,00** al m<sup>2</sup>, la superficie commerciale del bene è di **43,00 m<sup>2</sup>**:

$$43 \text{ m}^2 \times \text{€}3.600,00 = \text{€}154.800,00$$

il più probabile valore di mercato dell'immobile

#### **QUESITO n°12 - INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

In considerazione dell'appetibilità del tipo di bene ed in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, si opera una ulteriore diminuzione del valore di mercato del 10%.

$$\text{€}154.800,00 - 10\% (\text{€}15.480,00) = \text{€}139.320,00$$

Si ritiene inoltre di applicare una **ulteriore riduzione del 2%** in ragione della complessità della situazione data dai due fondi interconnessi e che, nonostante la disponibilità del proprietario del fondo confinante a permettere l'accesso dalla sua proprietà, potrebbe verificarsi la possibilità di valutare i luoghi da parte del compratore con la sola visione dalle foto del sopralluogo.

$$\text{€}139.320,00 - 2\% (\text{€}2.786,40) = \text{€}136.533,60 \text{ arrotondato } \text{€}136.500,00$$

Si devono inoltre sottrarre, come meglio descritto al Quesito n.9: **€17.600,00** per la pratica edilizia, diritti di segreteria, aggiornamento catastale, lavori edili e ripristino degli impianti con dichiarazioni di conformità, compensi professionali, escluso oneri di legge  $\text{€}136.500,00 - \text{€}17.600,00 = 118.900,00$

**il prezzo finale a base d'asta è stimato in**

**€118.900,00**

(centodiciottomilanovecento)

#### **QUESITO n°13 - APPETIBILITÀ SUL MERCATO, QUOTA PIGNORATA, DIVISIBILITÀ**

Il bene è in piena proprietà del debitore, per la quota di 1/1. Date le caratteristiche dell'immobile, questo è da considerarsi **non divisibile** in natura.

Inoltre il bene è da considerarsi particolarmente appetibile per la sua collocazione nel centro storico di Firenze, per la qualità delle finiture e per la presenza di due servizi igienici con pozzetto degrassatore e fossa biologica individuale.

**QUESITO n°13 bis - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La vendita del fondo è soggetta all'applicazione dell'IVA.

ooo

**Elenco allegati al deposito telematico della relazione:**

- *relazione epurata;*
- *tabella riepilogativa del lotto;*
- *documentazione fotografica;*
- *rilievo;*
- *A.R. inizio operazioni peritali debitore;*
- *Webmail PEC\_procedente;*
- *Mail segreteria edilizia privata;*
- *Catastale: visura\_f169p64sub;*
- *Catastale: Pln\_f169p64sub1;*
- *258-24\_Titolo;*
- *ispezioni ipotecarie;*
- *condomino\_informazioni\_mail;*
- *condominio\_bilancio*

Firenze 14 Ottobre 2025

**arch. Sandra Pratesi**

Via B. da Maiano n° 45 Fiesole Firenze  
tel. 055602487 mob. 3479479605

[sandrapratesi.fi@gmail.com](mailto:sandrapratesi.fi@gmail.com)

[sandra.pratesi1@pec.architettifirenze.it](mailto:sandra.pratesi1@pec.architettifirenze.it)

cf: PRTSDR61C58D612P  
p.iva:02321690485