

TIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. 316/2024 R.G.
G.E.: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Udienza: 20/01/2025 ore 10.00
Consegna della relazione peritale: 21/12/2025
Esecutato: XXXX XXX XXX
Esecuzione promossa da: XXX XX spa
Intervenuti: Agenzia delle Entrate

RELAZIONE PERITALE**INDICE**

<u>premessa</u>	<u>pag. 2</u>
<u>1. identificazione dei beni</u>	<u>pag. 6</u>
<u>2. estremi dell'atto di pignoramento immobiliare</u>	<u>pag. 7</u>
<u>3. provenienza</u>	<u>pag. 7</u>
<u>4. descrizione sommaria dei beni</u>	<u>pag. 8</u>
<u>5. eventuali occupazioni</u>	<u>pag. 9</u>
<u>6. formalità a carico dell'acquirente</u>	<u>pag. 10</u>
<u>7. formalità non opponibili all'acquirente</u>	<u>pag. 10</u>
<u>8. importo spese di gestione</u>	<u>pag. 10</u>
<u>9. situazione urbanistica ed amministrativa</u>	<u>pag. 11</u>
<u>10. stima a valore di mercato</u>	<u>pag. 13</u>
<u>11. prezzo a base d'asta</u>	<u>pag. 14</u>
<u>12. divisibilità in caso di comproprietà e regime impositivo della vendita</u>	<u>pag. 15</u>
<u>9bis. regime impositivo di vendita</u>	<u>pag. 15</u>
<u>13. riepilogo</u>	<u>pag. 15</u>
<u>allegati</u>	<u>pag. 16</u>



Premessa

In data 25 febbraio 2025 la scrivente, Arch. Geraldina Petronici, con studio a Firenze in via Senese 275/b, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 5757 e all'Albo CTU del Tribunale di Firenze al n. 7858, riceveva incarico dal Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ed in data 27 febbraio 2025 la scrivente accettava l'incarico ricevuto, quale Esperto nella procedura n. 316/2024 contro XXX XXX XXXX promossa da XX XXXX spa.

Il G.E. pone all'esperto il seguente quesito:

“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 confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati**;
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza

di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

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

- fotografie esterne ed interne 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).

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

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

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

Svolgimento dell'incarico:

- con raccomandata del 28.02.25 la scrivente comunicava l'inizio operazioni peritali e la data dei sopralluoghi ai beni oggetto di esecuzione stabilendo il giorno 10 aprile 2025 alle ore 9,30, presso il magazzino in Via di San Niccolò n. 38 Piano T, a Firenze, data in cui non è avvenuto il sopralluogo per assenza del debitore. Fu lasciata richiesta di contatto attaccata alla porta del magazzino;

- in data 29/5/25 ore 9.30 la scrivente fissava la data per nuovo sopralluogo in via di San Niccolò n. 38, ed in effetti in detta data la scrivente riusciva a svolgere il sopralluogo al bene oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode dell'ISVEG ed alla presenza dell'Avv. XX XXXX, delegato nella procedura dal sig. XXX;
- in data 02/4/25 è stata visionata la planimetria all'impianto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (Catasto Fabbricati e Terreni);
- in data 10 11, 13 e 21 marzo la scrivente ha visionato i contratti inerenti il bene presso la CC.RR.II. di Firenze, la successione di XXX XXXX, da cui ha ricevuto in successione il bene il sig. XXX, e XXX XX (precedente proprietario del bene); in data 10 /3/25 è stato fatto accesso all'Archivio Notarile per contratto del 1979;
- in data 24/4/20225 l'Archivio Storico del Comune di Firenze comunicava l'assenza di pratiche edilizie relative all'immobile fino al 1976;
- in data 09/05/2025 il Comune di Firenze, settore Edilizia Privata, comunicava che non erano presenti pratiche edilizie relative al magazzino oggetto di pignoramento;
- in data 12/12/25 è stata fatta indagine presso l'AdE di Firenze per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sui beni.

Premesso quanto sopra, la scrivente, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, eseguito i sopralluoghi ai beni oggetto di pignoramento, nonché compiuti gli accertamenti necessari presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, all'Agenzia delle Entrate, alla Conservatoria dei RR.II di Firenze ed infine presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Firenze, espone quanto in appresso.

QUESITO N. 1: *identificazione dei beni*

Comune di Firenze - Unico lotto

- Unità Immobiliare a **destinazione magazzino**, costituito da un ampio vano principale, oltre piccolo vano posto in parte sottoscala al piano terra, in Firenze, via di San Niccolò n. 38, con accesso da disimpegno comune alla adiacente unità immobiliare, disimpegno accessibile da atrio condominiale al n.c. 38 di via San Niccolò, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto

Comune, al Foglio di Mappa 174, particella 48, subalterno **20**, cat. C/2.

- Confini: Manni, Guaita, parti condominiali, s.s.a

Individuazione catastale

Magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al Foglio di mappa 174, Particella 48, Subalterno **20**, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 mq, Totale 19 mq, Rendita € 92,03, piano T, via di San Niccolò, 38, dati derivanti da variazione per *frazionamento* del 05/10/1983 Pratica n. 230999 in atti dal 08/07/2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 32396.1/1983).

Il bene risulta intestato in giusto conto a XXX XX XXX, nato a XX (XX) il 04/09/1941, c.f. XXXXXXXX, per la piena proprietà.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che con frazionamento del 21/03/1979 in atti dal 08/09/1994, prot. n. 10063/1979 del sub. 7 (ex sub. 3), che costituì il sub. 17 (poi subb. 19 (ora porzione del sub. 503) e 20) il sub. 18 (ora porzione del sub. 505); con frazionamento per trasferimento diritti del 5/10/1983 in atti dal 8/7/2003, prot. 32397, il sub. 17 viene soppresso e costituito l'attuale sub. 20.

Parti condominiali:

È compresa inoltre, la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni per legge e per destinazione.

QUESITO N. 2: Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare

- Pignoramento immobiliare trascritto alla CC.RR.II. di Firenze il 05/12/2024 al reg. part. 34595, notificato il 24/10/2024 per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze, atto giudiziario del 25/10/2024, rep. 10283, a favore di XXX XXX SPA, in danno di XXX XXX, gravante la piena proprietà del bene sotto descritto:

- Catasto Fabbricati Comune di Firenze, Foglio 174, part. 48, sub. 20, cat. C2, consistenza 18 mq;

QUESITO N. 3: Provenienza

1) Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà di XXX XXXX in forza della sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Giudice di Pace di Firenze in data 5/4/2024, trascritta alla C.RR.II. di Firenze il 11/9/2024 ai nn. 25317/34177, usucapione contro i sig.ri XXX XXX, XXXXX, XXXX e XXXXXX.

Con detta sentenza il Giudice di Pace ha dichiarato l'avvenuto acquisto per usucapione del bene pignorato in favore di XXXX CCCC; tale sentenza, essendo passata in giudicato, fa stato tra le parti, i loro eredi o aventi causa ai sensi dell'art. 2909 c.c. e, in quanto trascritta, è divenuta opponibile alla generalità dei consociati¹.

QUESITO N. 4: *descrizione sommaria del bene*

L'u.i. oggetto di pignoramento è porzione di edificio di cui al civico 38 di via di San Niccolò, di quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato.

L'edificio si compone di unità immobiliari prevalentemente ad uso residenziale ai vari piani, oltre a un fondo ad uso negozio e magazzini.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura portante in muratura, solai in legno e laterizio, struttura della copertura in legno;
- finitura di facciate ad intonaco civile con coloritura a tempera colore crema, rivestimento a cemento spruzzato del piano terreno, gronda, canali di gronda e discendenti pluviali in rame;
- copertura in cotto (embrici tipo marsigliesi);
- infissi esterni in legno protetti da persiane, portoni d'ingresso in legno;
- atrio condominiale pavimentato con cotto, rivestimento della scala condominiale in pietra, pareti con finitura a tempera bianca; non è presente l'ascensore ma un montascale.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale per quanto riguarda le parti condominiali esterne ed interne (facciata tergale rifatta nel 2024 e imbiancatura atrio nel 2023, copertura in buone condizioni).

A seguito di sopralluogo è stato rilevato quanto segue:

- il magazzino ha accesso da piccolo disimpegno a comune con l'u.i. di cui al sub. 503 della

¹ significa che un atto o un diritto, dopo aver compiuto gli adempimenti di pubblicità (come la trascrizione nei registri immobiliari, l'iscrizione nel registro delle imprese, o la registrazione), diventa valido e efficace non solo tra le parti che lo hanno stipulato, ma anche nei confronti di **tutti gli altri soggetti terzi**, che non ne erano a conoscenza. In sostanza, il diritto diventa **pubblico** e "erga omnes" (verso tutti), prevalendo su eventuali diritti concorrenti di terzi.

part. 48, il piccolo disimpegno che si apre sull'atrio condominiale di cui al civico 38 di via di San Niccolò, disimpegno a sinistra delle scale condominiali. Questa unità immobiliare si presenta con un ampio vano voltato con volta a botte con unghie in mattoni; accanto al vano principale si accede ad un piccolo vano voltato con una parte sottoscala. Non sono presenti finestre esterne.

L'altezza interna massima del magazzino 4,23 mt, minima 3,80 mt.

La superficie netta è di mq 24,85 c.a. mentre la sup. lorda del magazzino è 31,00 mq. c.a.

Le finiture sono le seguenti: pavimenti in cemento, pareti di muratura a vista, porte in legno.

Impianti. Il magazzino è dotato di impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico, non funzionante; non risulta presente l'impianto di riscaldamento né idrico.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre; non risultano problematiche di umidità.

Non risultano difformità dalla planimetria catastale, che risulta sostanzialmente conforme all'attualità.

Si fa presente che il magazzino è ingombro di molti mobili/materiali edili, e la mancanza di qualsiasi fonte luminosa hanno fatto sì di non permettere un accurato rilievo metrico. Questi materiali/mobili sono di proprietà del sig. XXX, proprietario dell'u.i. (sub. 503) adiacente al bene oggetto di pignoramento, a cui è stato intimato, dal custode dell'IVG, di liberare il magazzino.

Il bene suddetto è meglio descritto e rappresentato negli allegati:

- documentazione catastale (All A);
- documentazione fotografica costituita da nr. 9 foto (all. B);
- schema grafico del bene (All. C).

QUESITO N. 5: eventuali occupazioni

La scrivente, giusto quanto constatato nel corso del sopralluogo del 29/05/2025, ha verificato che il bene a magazzino è libero da persone ma, come già detto, il magazzino è ingombro di mobili del sig. XXXX, tramite accordi verbali con la proprietà, che dovrà sgombrare i suoi mobili, su invito del custode dell'IVG, posti nel magazzino senza titolo alcuno.

Non risultano contratti di locazione in essere sui beni pignorati come da risposta dell'AdE del 15/12/2025.

QUESITO N. 6: *formalità a carico dell'acquirente*

Da richiesta del CTU sulla situazione debitoria del Sig. XXXX, con comunicazione del 10 dicembre 2025 dell'Amministratore del condominio, risulta che, per i periodi di esercizio 2024 e 2025, periodi a carico dell'acquirente, è debitore dei seguenti importi:

- riepilogo preventivo anno 2025 (gestione ordinaria): € 263,06
- riepilogo a consuntivo anno 2024: € 453,69

E' stato comunicato che ad oggi non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria sull'edificio e beni condominiali eccetto il restauro del portone condominiale, spesa ancora non contabilizzata nel preventivo anno 2025. Non è presente il regolamento condominiale.

Servitù:

Non risultano servitù trascritte sul bene pignorato.

QUESITO N. 7: *formalità non opponibili all'acquirente*

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 18/12/2025. Il bene oggetto di pignoramento risulta gravato dalla seguente formalità:

1) Pignoramento immobiliare trascritto alla CC.RR.II. di Firenze il 05/12/2024 al reg. part. 34595, notificato il 24/10/2024 per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze, atto giudiziario del 25/10/2024, rep. 10283, a favore di **XXX XXXX SPA**, in danno di **XXXX XXXX**, gravante la piena proprietà del bene sotto descritto:

- Catasto Fabbricati Comune di Firenze, Foglio 174, part. 48, sub. 20, cat. C2, consistenza 18 mq;

Si precisa che ci sono due omonimi facendo le visure in Conservatoria; una con nome **XX XX** e **XXXXXX**; da certificato di residenza allegato al fascicolo telematico risulta **XXX XXX**, come nell'atto di successione mentre nella sentenza usucapione e pignoramento immobiliare risulta **XXXXXXX**.

Sul bene oggetto di pignoramento predetto non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

QUESITO N. 8: importo spese di gestione ed eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni.

- Da comunicazione del 10/12/2025 dell'Amministratore del condominio, le spese di gestione ordinaria del bene pignorato è di € 300,00 circa annuali.

QUESITO N. 9: situazione Urbanistica ed Amministrativa

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di pignoramento è stato costruito ante 1967: da ricerche presso il Comune di Firenze, settore Edilizia Privata e presso l'Archivio Storico di detto Comune, non sono emerse pratiche relative al bene oggetto di pignoramento.

Da comparazione con la planimetria catastale è emerso che il bene oggetto di pignoramento deriva dal sub. 7 (ex su. 3), che era una unità immobiliare (non abitativa) con tre vani e servizio igienico oltre piccola corte; nel 1979 è stato frazionato catastalmente e di fatto diviso in tre unità immobiliari fra cui bene di pignoramento nella sua attuale consistenza (sub. 17 (ora 20), sub. 18 e sub. 19. Si rilevano ancora i due tamponamenti che hanno dato luogo al frazionamento dell'immobile (vedi foto 4 e 8). Nel 1983 il magazzino pignorato (sub. 20) è stato oggetto di compravendita (atto del 14/10/1983, atto ai rogiti Notaio Mario Piccinini di Firenze rep. 23929/6317, e trascritto alla C.RR.II il 19/10/83 al reg. part. 14937). Di fatto è stato fatto un frazionamento di unità immobiliare senza titolo edilizio. Non risulta pertanto la legittimità urbanistica/edilizia del bene oggetto di compravendita mentre la planimetria catastale ed i relativi dati catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010.

Il bene dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia.

Da colloquio con l'Amministrazione (Ufficio Sanatorie), per l'abuso edilizio (frazionamento) si ha la doppia conformità (intervento edilizio di frazionamento fattibile sia nel 1979 che adesso – intervento di *Ristrutturazione Edilizia* – zona A) pertanto può essere sanato; il calcolo della sanzione prevede due voci: il costo di urbanizzazione primaria e secondaria + costo di costruzione oltre la sanzione per aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive (determinato

come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso: si presume che il valore del bene originario, frazionato in tre unità immobiliari distinte, sia aumentato, ai sensi dell'art. 36/bis comma 5 lett. b) del DPR 380/2001 per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione (vedi allegato C, punto 2 R.E). Da calcolo in linea di massima previsto da detta Amministrazione, il valore di questa sanzione stimato approssimativamente in circa € 5.164 (che è la sanzione massima).

Per quanto riguarda l'oblazione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si deve risalire alla destinazione d'uso urbanistica, che si ritiene residenziale (così si evince da la sentenza di usucapione, legando il bene alla unità immobiliare di cui al sub. 9 della part 174 (civile abitazione al piano primo); questo è anche desumibile dall'analisi dei precedenti contratti, essendo stato il bene originario di proprietà di soggetti che possedevano civili abitazioni nel fabbricato. Dal prospetto di autocalcolo del Comune di Firenze, il costo di costruzione è di 225,45 € e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 1079,73.

Sanzione complessiva (stimata) = € 5.164 + 1079,73 € + 225,45 € = 6.469,18 €

Non risultano sulla u.i. in oggetto di compravendita, lavori eseguiti nell'ambito delle agevolazioni fiscali relative al Superbonus.

Destinazione Urbanistica di P.O.: L'edificio nella Disciplina del sistema urbano del Piano Operativo, è inserito nell'*ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1)* (art. 64 NTA), classificato come *tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945)/ edificato d'impianto "dentro le mura" (II) - spazio edificato.*

Posizione di cui al D.Lgs. 42/04: il bene non è sottoposto alla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico di cui al titolo I (D.Lgs. 42/04, ex Legge 1089/39) mentre l'area dove è inserito l'edificio è sottoposta alla tutela paesaggistica (art.136 D.Lgs. 42/04 lettere c) e d) ex L.1497/39) come da *DM 05.11.1951 Territorio delle colline a sud della città di Firenze e ad est della via Senese.* Inoltre è un'area a pericolosità per alluvioni poco frequenti/P2.

QUESITO N. 10: stima a valore di mercato

Si procede alla determinazione del più probabile valore dell'immobile, distinguendo tra il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta.

Criteri di valutazione del valore di mercato

Il metodo più utilizzato per esprimere giudizi di valore di beni, è quello *sintetico comparativo* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie. Per determinare il più probabile valore del bene immobile oggetto della perizia è stato applicato il metodo della stima a confronto cioè con riferimento ai prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello in oggetto, nello stesso luogo, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando opportune rettifiche, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, al posizionamento e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Dall'indagine di mercato nelle zone (zona Oltrarno) sono stati raccolti dati relativi ai prezzi di scambio degli immobili con medesima destinazione d'uso dei beni pignorati (valori di mercato al mq. di *superficie commerciale*, cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate (terrazzi, cantina, soffitte, post auto, resedi), ecc. Il successivo processo di aggiustamento dei dati raccolti ha portato ai valori prudenziali del prezzo di mercato descritti successivamente, all'attualità.

I beni scelti per la comparazione sono quelli di tipologia "cantina" o magazzino senza ingresso diretto da strada, sia seminterrati (più frequenti) che a piano terra.

Magazzino, di sup. lorda 31,00 mq. c.a., in mediocri condizioni di manutenzione, con ingresso dall'atrio condominiale e, data la posizione, senza possibilità di accesso diretto dalla via pubblica e possibilità di aprire finestre. Il bene è posizionato in una zona del centro storico con la presenza di molte attività commerciali e di ristorazione quindi risulta molto appetibile ad una discreta fascia di possibili acquirenti, quale magazzino per stoccaggio merci. Il vano principale si presenta di forma regolare con un ampio volume, pertanto molto adatto a stoccaggio materiali anche sfruttando l'altezza con un eventuale soppalco; non presenta accesso dalla strada ma essendo al piano terra è facilmente accessibile con dei carrelli.

Per arrivare a definire un prezzo di mercato dell'appartamento bisogna valutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite. La zona risulta molto turistica per la vicinanza al centro storico, con molti esercizi commerciali che rendono molto appetibile l'acquisto; la zona ha accesso limitato al traffico.

Da una ricerca dei beni in vendita sul mercato (zona centro/Oltrarno e particolarmente zona di San Niccolò) con caratteristiche similari a quello in oggetto (cantina vere e proprie o magazzini posti a piano terra o seminterrato, all'interno di un edificio, non accessibili dalla via), tramite operatori di intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e siti di intermediazione immobiliare), è stato rilevato un prezzo di mercato al mq. che varia da 514,00 €/mq a 1.900,00 €/mq per un magazzino in mediocri/medie condizioni di manutenzione, la maggior parte seminterrati; i valori OMI dell'Agenzia del Territorio, stabiliscono un *range* di prezzo che varia da 1.400,00 €/mq a 2.800,00 €/mq sup. lorda (quotazioni 1° sem. 2025 – zona Centro Storico/Oltrarno) per normali condizioni di manutenzione; il prezzo più alto si ritiene in riferimento, come si può verificare sul mercato, ai magazzini non seminterrati ed accessibili dalla pubblica via, quest'ultimo è un elemento di sensibile differenza sul prezzo.

Pertanto si ritiene corretto di prendere a riferimento una media dei prezzi rilevati per magazzini similari, al piano terra e senza sporto su strada, in medio stato di manutenzione, si stima un prezzo congruo di 1.600,00 €/mq.

In considerazione di quanto detto otteniamo i seguenti valori:

1.600,00 €/mq x 31 mq = **49.600,00 €** Valore di mercato magazzino

QUESITO N. 11: *prezzo a base d'asta*

Il prezzo *a base d'asta* verrà determinato considerando che:

- a) per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta, e ottenere finanziamenti con tassi attualmente molto contenuti.
- b) di contro, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta.

Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a base d'asta più opportuno, per l'esito positivo della medesima, l'importo sopra determinato ridotto del 10% oltre che per le altre

spese:

49.600,00 € - 10% = 44.640,00 €

A detrarre gli oneri del condominio di 716,75 € spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. (anni 2024/2025) gravanti su XXX XX XX, oltre ai costi per la sanatoria (6.469,18 € per la sanzione e 2.000,00 per spese tecniche).

44.640,00 € - 716,75 € - 6.469,18 € - 2.000,00 € = 35.454,07 € approssimato a **35.500,00 €**

prezzo a base d'asta

QUESITO N. 12: divisibilità in caso di comproprietà

Il bene, oggetto di pignoramento, è per l'intera proprietà.

QUESITO N. 9BIS: regime impositivo della vendita

La vendita dei beni immobili oggetto della presente perizia è soggetta all'imposta di registro, in quanto acquisiti con sentenza di usucapione come beni personali e non in regime d'impresa.

QUESITO n. 13: riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a dicembre 2025, per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione:

- piena proprietà di magazzino, sito in Firenze, via di San Niccolò n. 38, al piano terra, composto da vano principale ed accessorio, censito al C.F. del Comune di Firenze al F.M. 174, part. 48, sub. 20, cat. C/2.

Valore a base d'asta valutato in 35.500,00 €



Ritenendo di aver assolto con diligenza all'incarico affidatole, la C.T.U. deposita la presente relazione unitamente agli allegati ed alla copia cartacea, oltre copia epurata, e in via telematica alla cancelleria del Tribunale di Firenze, ed invia alle parti copia della presente perizia.

Ringrazia con ossequio

Firenze, 18 dicembre 2025

La C.T.U.

(Arch. Geraldina Petronici)



Elenco degli allegati:

Allegato A: documentazione catastale (visura, estratto di mappa e planimetria catastale);

Allegato B: documentazione fotografica (del 29/5/25);

Allegato C: schema del bene pignorato come da sopralluogo;

Allegato D: successione e sentenza di acquisto per usucapione

Allegato E: visure alla Conservatoria RR.II. di Firenze al 18/12/2025;

Allegato F: comunicazione data sopralluogo alle parti, comunicazioni amministratore condominiale, risposta AdE e ricevute invio CTU alle parti, tabella Comune per oneri;

Allegato G: tabella riassuntiva del lotto.