

Tribunale di Firenze

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 38/2025

Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

E.D.G.: Geom. Nicola Pasquariello

Indice

A-	Verbale di giuramento	pag. 2
B-	Comunicazioni dell'E.D.G.	pag. 8

Quesiti

1-	Identificazione del bene	pag. 8
2-	Estremi dell'atto di pignoramento	pag. 9
3-	Estremi del titolo di provenienza	pag. 10
4-	Descrizione del bene	pag. 10
5-	Stato di possesso dell'immobile	pag. 11
6-	Formalità a carico dell'acquirente	pag. 11
7-	Formalità da cancellare o non opponibili	pag. 12
8-	Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione	pag. 12
9-	Verifica regolarità edilizia - urbanistica	pag. 12
10-	Stima del valore di mercato	pag. 13
11-	Prezzo base d'asta	pag. 16
12-	Apprezzamento sul mercato	pag. 16
13-	Riepilogo in caso di più lotti	pag. 16

Allegati

Elenco allegati	pag. 17
-----------------	---------

Firenze, 10 agosto 2025

A - VERBALE DI GIURAMENTO

In data 13 marzo 2025 il Giudice Esecutore, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ha nominato EDG il sottoscritto, Geom. Nicola Pasquariello, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 4697/14 e nell'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 9120.

Il Giudice Esecutore formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che l' E.D.G. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

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 erranei 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 c.t.u. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro e 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 pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

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 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;

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).

16. *L'esperto dovrà 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.

17. *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..*

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73;

- all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\intervenuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

B - COMUNICAZIONI DELL' E.D.G.

Come espressamente richiesto dal sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato comunicazione scritta al creditore ed al debitore all'indirizzo risultante agli atti dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; il tutto tramite Raccomandate A/R;

Allegato 8 alla presente relazione.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

identificazione - confini - dati catastali - corrispondenza con l'atto di pignoramento

Porzione di più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, situato nel Comune di Firenze (FI), via Quintino Sella civico 11, costituita da un appartamento di civile abitazione al piano primo. L'appartamento è composto da quattro vani compresa cucina oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone. Compete infine ai beni la proprietà pro quota e l'uso in comune delle cose indivise, ai sensi di legge.

Confini

L'appartamento confina con via Quintino Sella, [REDACTED] condominio civico 13, parti comuni su più lati, salvo se altri.

Dati catastali

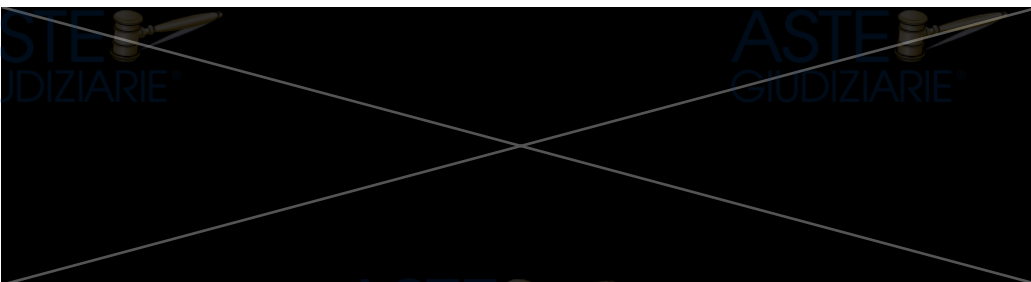
All'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Firenze - l'U.I. in oggetto è rappresentata come segue;

Catasto Fabbricati del Comune censuario di Firenze;

- Appartamento di civile abitazione.

Foglio **106**, Particella **608**, Subalterno **4**, via Quintino Sella 11, piano 1, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 102 m², Totale escluse aree scoperte 100 m², Rendita catastale Euro 748,86.

Beni intestati a:



L'allegato 1 alla presente relazione contiene i documenti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio dell'Agenzia delle Entrate costituiti da: visure riportanti i dati catastali, planimetria catastale ed estratto di mappa catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio dell'Agenzia delle Entrate risulta CONFORME ai sensi del dl.n.78 del 31/05/2010.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento.

I dati sopra riportati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di

di [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare del 22/01/2025 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 12/02/2025 con il n°5258 di Registro Generale e n°3815 di Registro Particolare; immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze Foglio **106**, Particella **608**, Subalterno **4**.

-IL PIGNORAMENTO RIGUARDA LA QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI-

GEOMETRA

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3) ESTREMI DEL TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali intestatari con atto di compravendita Notaio Andrea Venturini del 28/06/1984 Repertorio n. 7168 Raccolta n. 1267. Allegato 2 alla presente relazione.

4) DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di un più ampio fabbricato di cinque piani fuori terra oltre seminterrato situato nel Comune di Firenze (FI), via Quintino Sella civico 11 interno 3, costituita da un appartamento di civile abitazione al piano primo. L'appartamento è composto da quattro vani compresa cucina, oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone. Compete infine ai beni la proprietà pro quota e l'uso in comune delle cose indivise, ai sensi di legge.

Il tutto meglio rilevabile dal rilievo dello stato dei luoghi, allegato 3 alla presente relazione.

UBICAZIONE DEI BENI.

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Firenze (FI), via Quintino Sella n.11.

La zona ove insiste il bene, denominata "Bellariva" è semicentrale, a prevalente destinazione residenziale. La viabilità di zona è adeguata e tutti i servizi pubblici e privati sono presenti in zona compresa la grande distribuzione organizzata.

FINITURE INTERNE DEI BENI E LORO STATO DI MANUTENZIONE.

Le finestre sono in legno con persiane ed avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno massello, il portoncino d'ingresso è in legno. I servizi igienici e lo spazio cottura sono rivestiti da piastrelle ceramiche, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche e graniglie. Le pareti interne risultano tinteggiate con idropittura per interni.

IMPIANTI.

Impianto termico: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

GEOMETRA

Impianto di raffrescamento parziale a pompa di calore.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto idrico-sanitario: L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas.

Impianto smaltimento acque reflue: lo smaltimento dei liquami avviene tramite le fosse biologiche del fabbricato.

Ai sensi del D.M. n.37 del 22-01-2008, per quanto si è potuto accertare, gli impianti presenti risultano funzionanti ma possono non essere conformi alla normativa vigente.

GIUDIZIO SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI.

Al momento del sopralluogo del 21 maggio 2025, il bene risultava in normali condizioni di manutenzione. Il tutto meglio rilevabile dalla documentazione fotografica, allegato 4 alla presente relazione. Viene riferito che l'impianto di riscaldamento risulta al momento non funzionante.

SUPERFICI DEI BENI.

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti:

Appartamento di civile abitazione.

Piano	Primo	Sup. Nette
	Ingresso	mq 11,45
	Cucina	mq 11,85
	Soggiorno	mq 16,97
	Camera matrimoniale	mq 14,62
	Camera singola	mq 11,22
	Bagno	mq 5,91
	Ripostiglio	mq 2,63
	Disimpegno	mq 6,53
Totale Superfici nette Piano Primo		mq 81,18

Accessori.

Piano	Primo	Sup. Nette
	Balcone	mq 5,00
Totale Superfici nette pertinenze		mq 5,00

5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo del 21 maggio 2025, l'immobile risultava abitato dagli esecutati, viene quindi considerato come libero.

6) FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data del 01/08/2025 risultano scadute rate condominiali per complessivi € 1.038,24.

Nell'assemblea del 20/02/2025 è stato deliberato:

- Intervento di risanamento della rete fognaria per € 4.250,00 oltre oneri di pulizia e sanificazione finale ed IVA;

- Intervento di manutenzione del lucernario per € 3.700,00 oltre iva;
il tutto come da prospetto fornito dall'amministrazione del condominio (allegato 7 alla presente relazione).

7) FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

- ISCRIZIONE del 03/05/2010 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 15619 Pubblico ufficiale FIORETTO BENEDETTA Repertorio 986/863 del 21/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 3815 Registro Generale 5258 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO FIRENZE Repertorio 550 del 22/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 6 alla presente relazione).

8) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato è costituito in condominio, l'importo annuo per spese fisse di gestione e manutenzione risulta di circa € 676,00 - il tutto come da prospetto fornito dall'amministrazione del condominio (allegato 7 alla presente relazione).

9) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Corrispondenza del bene agli Atti Amministrativi

Dalla documentazione acquisita (allegato 5 alla presente relazione), in base ai rilievi effettuati in data 21 maggio 2025 e per quanto è stato possibile accertare presso gli Uffici Tecnici del Comune di Firenze, il bene in oggetto risulta realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967;

Il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte risulta costruito con licenza edilizia n.2362 rilasciata il 13/08/1953 a cui faceva seguito licenza di abitabilità n.681 del 30/12/1954;

successivamente a tale data la porzione immobiliare è stata oggetto di:

- Domanda di condono edilizio n.44547 del 29/04/1986 prot. n.7968/1986 definito con atto di diniego.
- Articolo 26 n.1450 del 1987 per allargamento di due porte.

L'appartamento di civile abitazione NON risulta conforme ai titoli acquisiti:

Diffomità interne/esterne consistenti nella diversa configurazione della distribuzione interna, diversa consistenza del balcone con sua parziale chiusura a veranda e apertura di finestra lucifera

nel disimpegno, i costi di regolarizzazione/ripristino vengono stimati in euro 5.500,00 salvo ulteriori sanzioni diversamente definite dall'amministrazione Comunale.

10) STIMA DEL VALORE DI MERCATO

valore di mercato al 30/07/2025

- valore di mercato - il regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76):

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della presente la superficie commerciale è stata calcolata attribuendo alle superfici accessorie i coefficienti riduttivi di omogeneizzazione seguendo le linee guida del DPR 138/98 del 23/03/1998.

Nello specifico:

- 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 30% delle superfici accessorie dirette scoperte;

Calcolo superficie commerciale:

Appartamento di civile abitazione S.E.L. Mq		Coef%	Sup. Commerciale	
Piano Primo	98,00	100%	mq	98,00
Aree scoperte S.E.L. Mq		Coef%	Sup. Commerciale	
Balcone piano primo	5,00	30%	mq	1,50

Totale Superficie Commerciale			mq	99,50

valore di mercato

- valore di mercato - il regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76):

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Procedimento di stima – Market Comparison Approach (MCA)

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e

conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il M.C.A. è una procedura sistematica, pluriparametrica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche.

Al fine di individuare tali comparabili, sono state eseguite indagini per verificare la presenza ed acquisire contratti di compravendita stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento presenti in zona;

- **comparabile A:** Via Quintino Sella 25 - 31/05/2024 Notaio Federico Silvani REP. 13436;
- **comparabile B:** Via Gabrio Casati 35 - 23/09/2024 Notaio Rita Abbate REP. 18912;
- **comparabile C:** Via Quintino Sella 11 - 25/09/2024 Notaio Francesco Donnini REP. 42279;

Valori OMI osservatorio mercato immobiliare Comune di Firenze (allegato 9):

Agenzia delle Entrate Firenze -Territorio – quotazioni immobiliari – Il semestre 2024

Zona Semicentrale/MADONNONE – SAN SALVI - BELLARIVA C/7

Tipologia prevalente Abitazioni civili – Stato Conservativo normale

Valore Mercato Abitazioni Civili	€/mq 2.500,00 - 3.100,00
----------------------------------	--------------------------

Valore Mercato Abitazioni di tipo economico	€/mq 2.100,00 - 2.750,00
---	--------------------------

Analisi Estimativa (allegato 10 alla relazione)

Tabella di analisi dei dati

I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B, C) e l'immobile oggetto di stima (Soggetto di Stima - Subject); nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari rilevate; quest'ultime sono inserite nella tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, le caratteristiche ambientali, e per ultime le caratteristiche qualitative. L'ordine riflette la successione delle operazioni di valutazione.

Tabella delle scale ed unità di misura

Nel Metodo Comparativo, ogni caratteristica immobiliare (es. superficie, piano, stato manutentivo, impianto, ecc.) viene valutata e normalizzata attraverso una scala metrica o semantica. Questa

normalizzazione serve a confrontare oggettivamente immobili simili, ma con caratteristiche leggermente diverse.

Nella tabella sono indicati i parametri utili per trasformare le caratteristiche qualitative in valori numerici comparabili.

Ogni caratteristica, una volta trasformata, contribuisce al calcolo di comparazione tra l'immobile soggetto e gli immobili comparabili.

La scala e l'unità di misura sono fondamentali per la ponderazione dei fattori nel calcolo dei coefficienti correttivi.

Analisi dei prezzi marginali

- Tabella di calcolo superficie commerciale
- Tabella di calcolo prezzi marginali

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi delle caratteristiche immobiliari considerate nel MCA sulla base degli indici mercantili. L'analisi è svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica. La rassegna dei prezzi marginali prende in considerazione le principali caratteristiche immobiliari indicando: la scala e l'unità di misura; il calcolo del prezzo marginale o del reddito marginale; e il segno atteso.

Tabella di valutazione

Eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica presi con il proprio segno. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto di un immobile di confronto raffigura il prezzo dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente il prezzo corretto raffigura il prezzo che avrebbe avuto sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

Il valore di mercato del Soggetto di Stima emerso dall'analisi estimativa è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Sintesi di stima = € 275.073,60

Prezzo unitario €/m² = 2.764,55

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta: $d\% = 4,61 < 5\%$.



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1:	Documentazione Catastale ▪ Planimetria Catastale ▪ Estratto di Mappa Catastale ▪ Visura Catastale
ALLEGATO 2:	Titolo di proprietà
ALLEGATO 3:	Rilievo dei luoghi
ALLEGATO 4:	Documentazione fotografica
ALLEGATO 5:	Documentazione edilizia-urbanistica
ALLEGATO 6:	Visure Ipotecarie
ALLEGATO 7:	Documentazione situazione condominiale
ALLEGATO 8:	Comunicazioni dell' E.D.G. – Verbali
ALLEGATO 9:	Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare
ALLEGATO 10:	Analisi estimativa



Firenze, 10 agosto 2025



L'Esperto Geom. Nicola Pasquariello

