

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott.ssa

Ruolo Gen. N. 45/2022

“
/
.....”

UNITA' IMMOBILIARI UBICATE IN:

Viale Malta n.19 – Firenze

Via Lungo L'Affrico n.156 – Firenze

Via Brenta n.11/13 – Firenze

Via Grevigiana n.12 – Figline e Incisa Valdarno

Il C.T.U.

Firenze, Maggio 2023

Il sottoscritto **architetto Enrico Olivieri**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.5110, con studio nel Comune di Firenze in Via della Mattonaia n.26 (tel. 3292315513) è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa, nel procedimento **RG. 45/2022**, promosso da "....." contro ".....".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 21/11/2022 e rinviate, causa covid, al giorno 21/12/2022.

Al sopralluogo era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl che ha redatto il verbale di rito.

In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:

“Provveda a

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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 bon 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 identificati catastali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulla visura catastale del 20/04/2022, a:

-, proprietà per 1/2 per tutte le unità immobiliari di seguito descritte, ad eccezione dell'immobile posto in via Brenta n.11-13 che risulta essere di proprietà esclusiva.

Si precisa che la restante quota di proprietà per 1/2 è intestata alla Sig.ra, la quale non è esecutata.

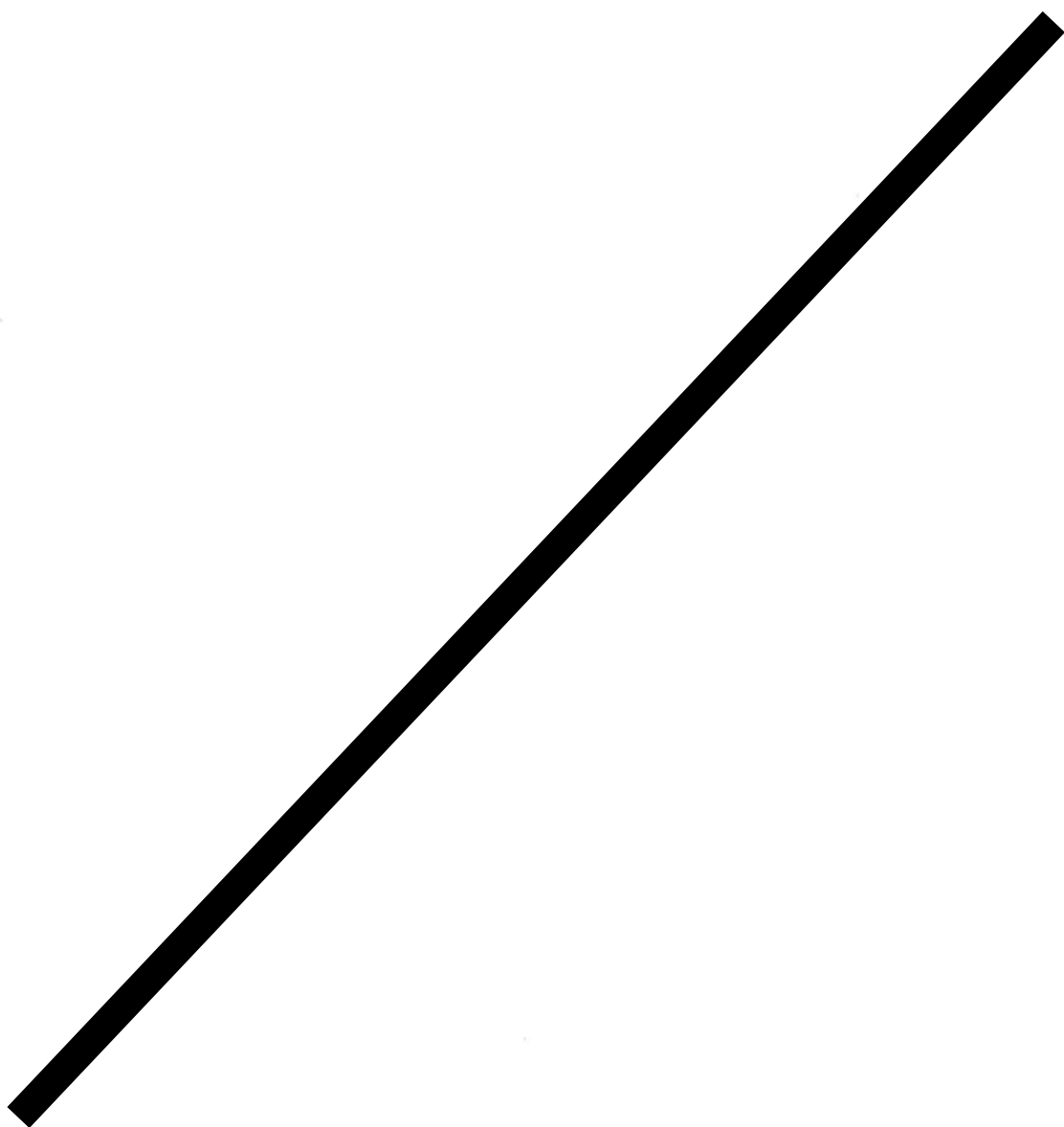
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono divise nei
seguenti lotti:

Lotto A) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità
immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il
..... c.f.

- **Ubicazione:** Viale Malta n.19 – Piano 3° e S1.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **94**, Particella **79**, Subalterno **32**,
Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 948,99**;



Lotto C) - Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/1 - nato a il c.f.

- **Ubicazione:** Via Brenta n.11-13 – Piano S1.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **146**, Particella **647**, Subalterno **500**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **158 mq**, Rendita **Euro 399,84**;

D4) - Al Catasto Terreni del comune di Figline e Incisa Valdarno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Titolarità:** proprietà per 1/2 – nato a il c.f.

- **Ubicazione:** Via Grevigiana n.12.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **34**, Particella **446**, Classamento **Uliveto**, Classe **3**, Consistenza **15 are 90 ca**, R. D. **Euro 2,87**, R. A. **Euro 5,32**.

L'intestazione catastale è corretta, così come la quota di proprietà.

I dati catastali corrispondono e sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

I dati dell'intestatario corrispondono con quelli dell'esecutato.

Le planimetrie catastali presentano alcuni errori riconducibili ad errori ed omissioni grafiche successivamente descritti.

Si allegano l'estratto di mappa catastale e le planimetrie 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,).

PIGNORAMENTO

1) Pignoramento immobiliare, RG 7327/2022 del 22/02/2022, **Reg. Part. N. 5268/2022:**

- **Unità negoziale n.1:** Beni ubicati nel comune di Firenze, sez. Catasto Fabbricati e Terreni:

Immobile n.1 Via Brenta n.11:

Foglio di mappa **146**, particella **647**, subalterno **500**;

[REDACTED]

[REDACTED];

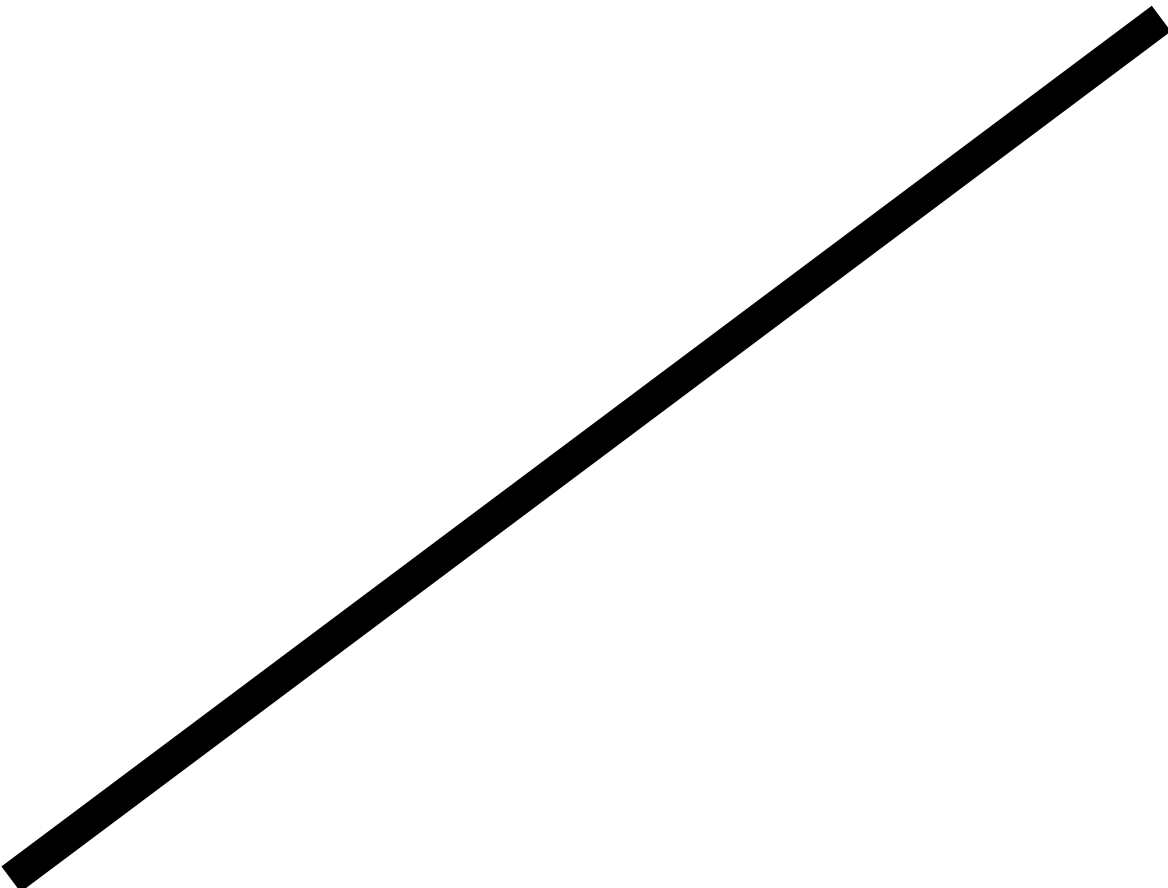
[REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Immobile n.8 – Comune di Firenze, Viale Malta n.19:

Foglio di mappa 94, particella 79, subalterno 32.

A favore: con sede Monteriggioni
(SI), cod. fisc. 01292880521, relativamente all'unità negoziale n.1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità
negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Contro: nato a, il, cod. fisc.
..... , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

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

PROVENIENZA

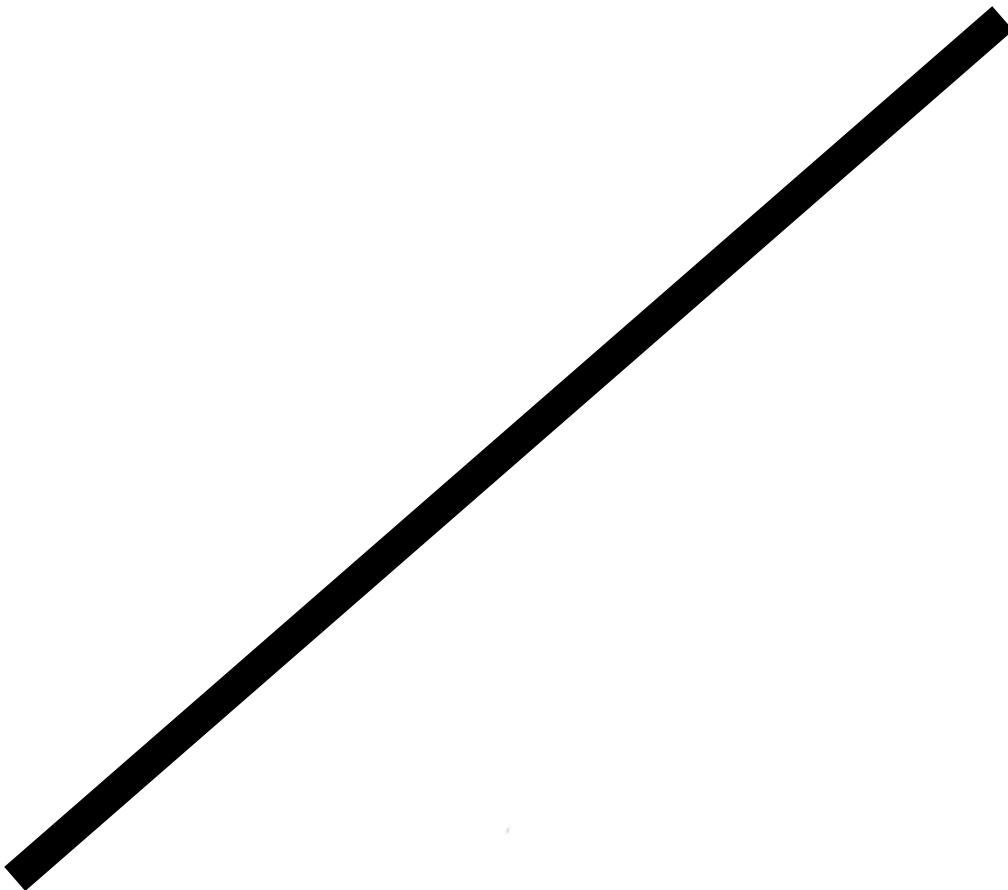
La piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, a mezzo dei seguenti atti:

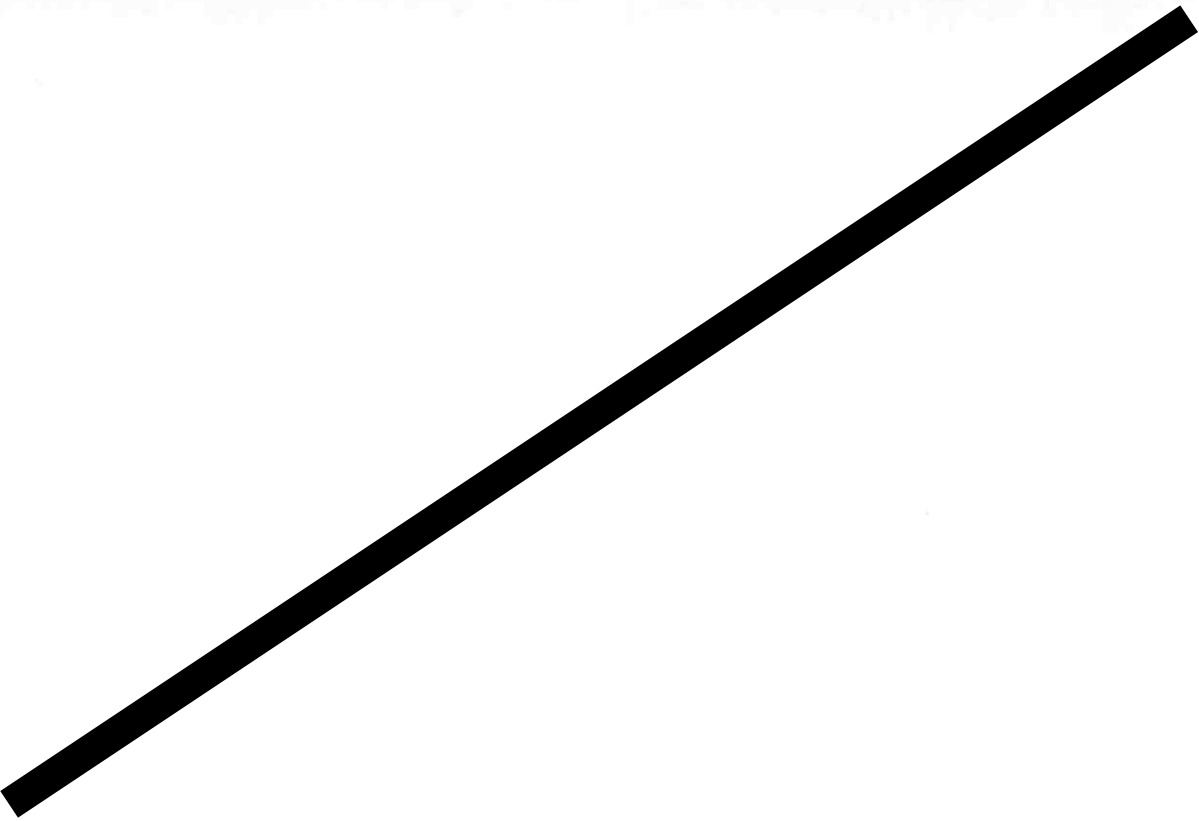
Lotto A) Atto notaio Paolo Caltabiano del 11/04/2002, Repertorio n.30342, Raccolta n. 10375:

- Ubicazione: Viale Malta n.19 – Piano 3° e S1.

Il Sig. riservandosi il diritto di usufrutto vende ai Sigg.
..... e

- Dati catastali: Foglio di mappa **94**, Particella **79**, Subalterno **32**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 948,99**;

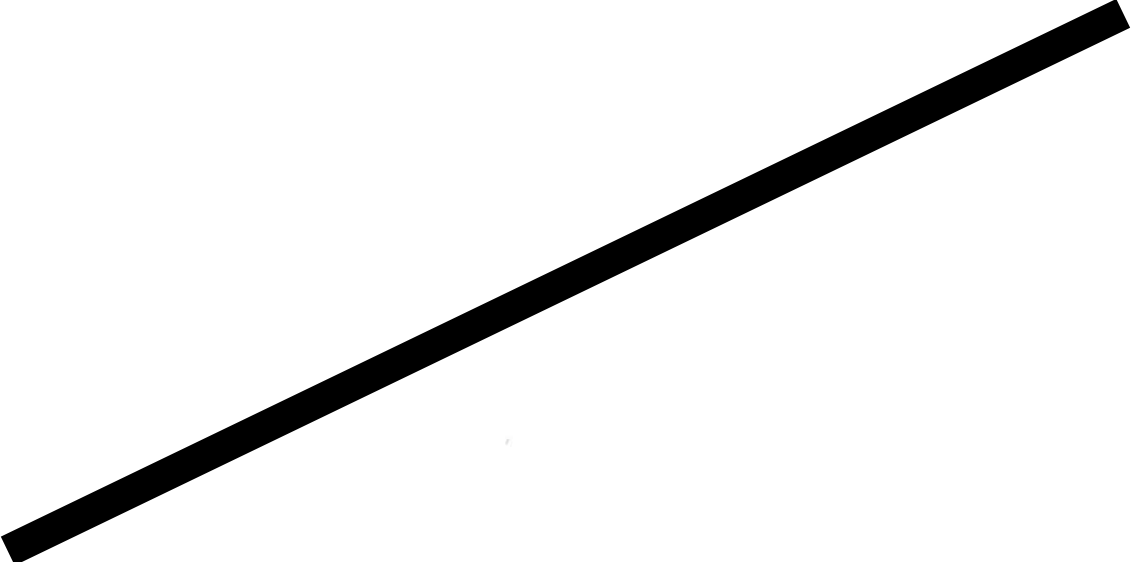




Lotto C) Atto notaio Francesco Steidl del 30/06/2017, Repertorio n.75754, Raccolta n.23.148

- **Ubicazione:** Via Brenta n.11-13 – Piano S1.

- **Dati catastali:** Foglio di mappa **146**, Particella **647**, Subalterno **500**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **158 mq**, Rendita **Euro 399,84**;



4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto A) - Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

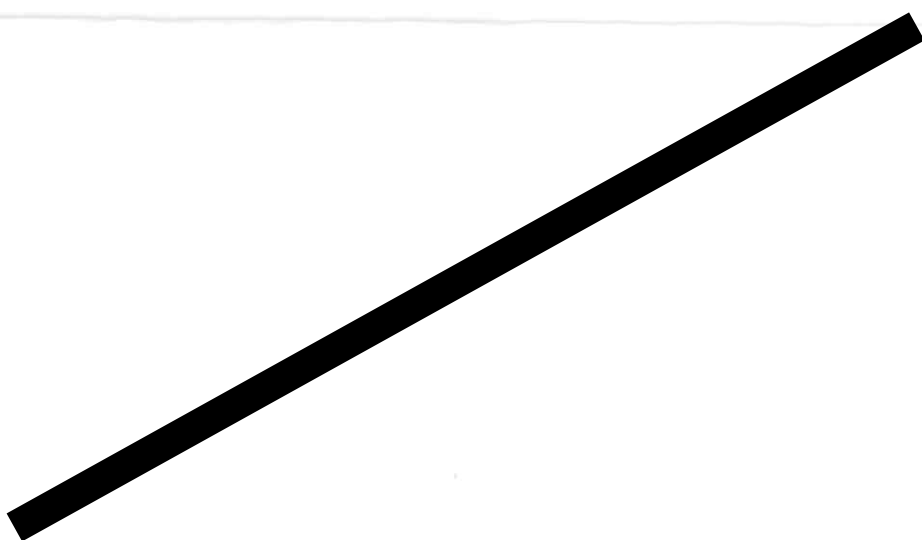
Il quartiere ad uso civile abitazione è posto al piano terzo di un più ampio fabbricato.

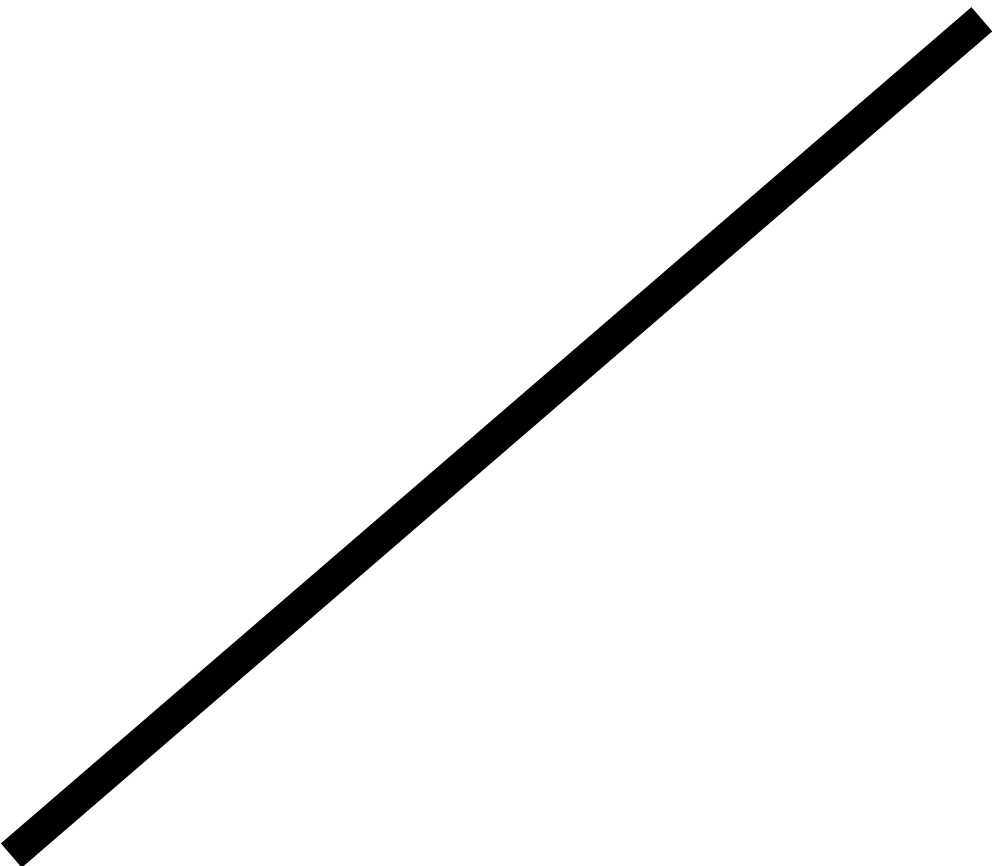
L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono provviste di persiane; la copertura è a falde inclinate con manto di laterizio.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Appartamento – Composto da 6 vani, compresa la cucina oltre i servizi ed accessori, tra cui due terrazze ed una soffitta non praticabile con accesso da uno dei servizi. Completa la proprietà un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato.





Lotto C) - Trattasi di un locale ad uso magazzino, posto nel comune di Firenze, in via Brenta n.11-13.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari.

Il locale ad uso magazzino è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato con doppio accesso dai vani scale condominiali.

L'edificio ha la struttura portante di tipo mista in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Magazzino – Composto da due ampi vani, oltre i servizi ed accessori, per una superficie complessiva di circa 160 mq.

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.

POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, lo stato di possesso dei beni era il seguente:

Lotto A) - L'appartamento posto in viale Malta n.19 era in possesso ed abitato dal Sig. (proprietà per 1/2);

.....

.....

Lotto C) - Il magazzino posto in via Brenta n.11-13 era in possesso del Sig., unico proprietario;

.....

.....

.....

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:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. 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,).

FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono in possesso di informazioni relative al presente quesito.

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 oneri di affrancazione o riscatto.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si rimanda alla lettura delle certificazioni allegate.

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.

SPESE GESTIONE

Non sono in possesso di nessun tipo di informazioni.

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.

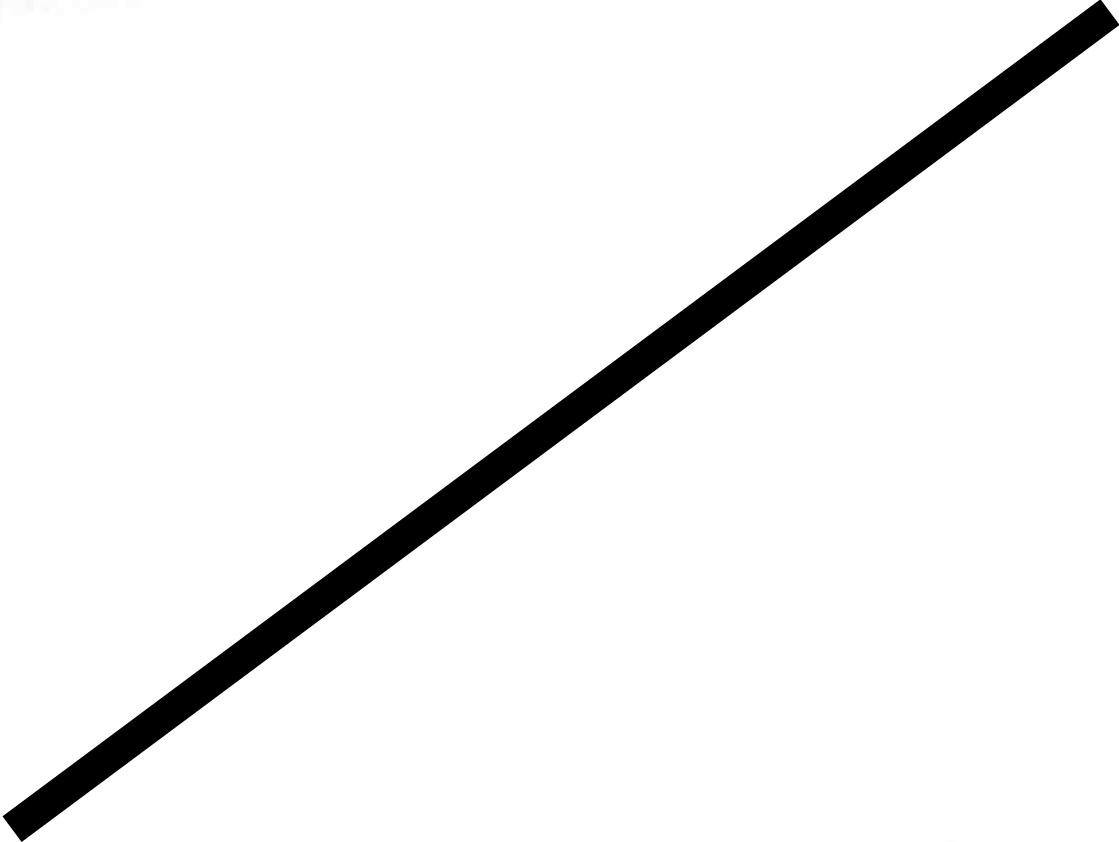
DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Lotto A) - Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, e successivamente l'appartamento e il condominio sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Per "interventi edilizi abusivi" è stata presentata al Sindaco del comune di Firenze istanza di concessione a sanatoria in data 28/02/1985, prot. n.59453, pos. S/76695, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.01/4766/316 in data 18/04/2001;
- L'immobile è stato oggetto di alcune modifiche interne, per le quali in data 30/06/1986 è stata inviata al Sindaco del comune di Firenze Art.48 L. 47/85 raccomandata con avviso di ricevimento n.5826.

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, in particolare per quanto riguarda l'appartamento si tratta di errori di rappresentazione ed omissioni grafiche; per quanto riguarda il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato si precisa che ha preso la sua funzione in quanto vi è stato costruito un vano ad uso ascensore condominiale.



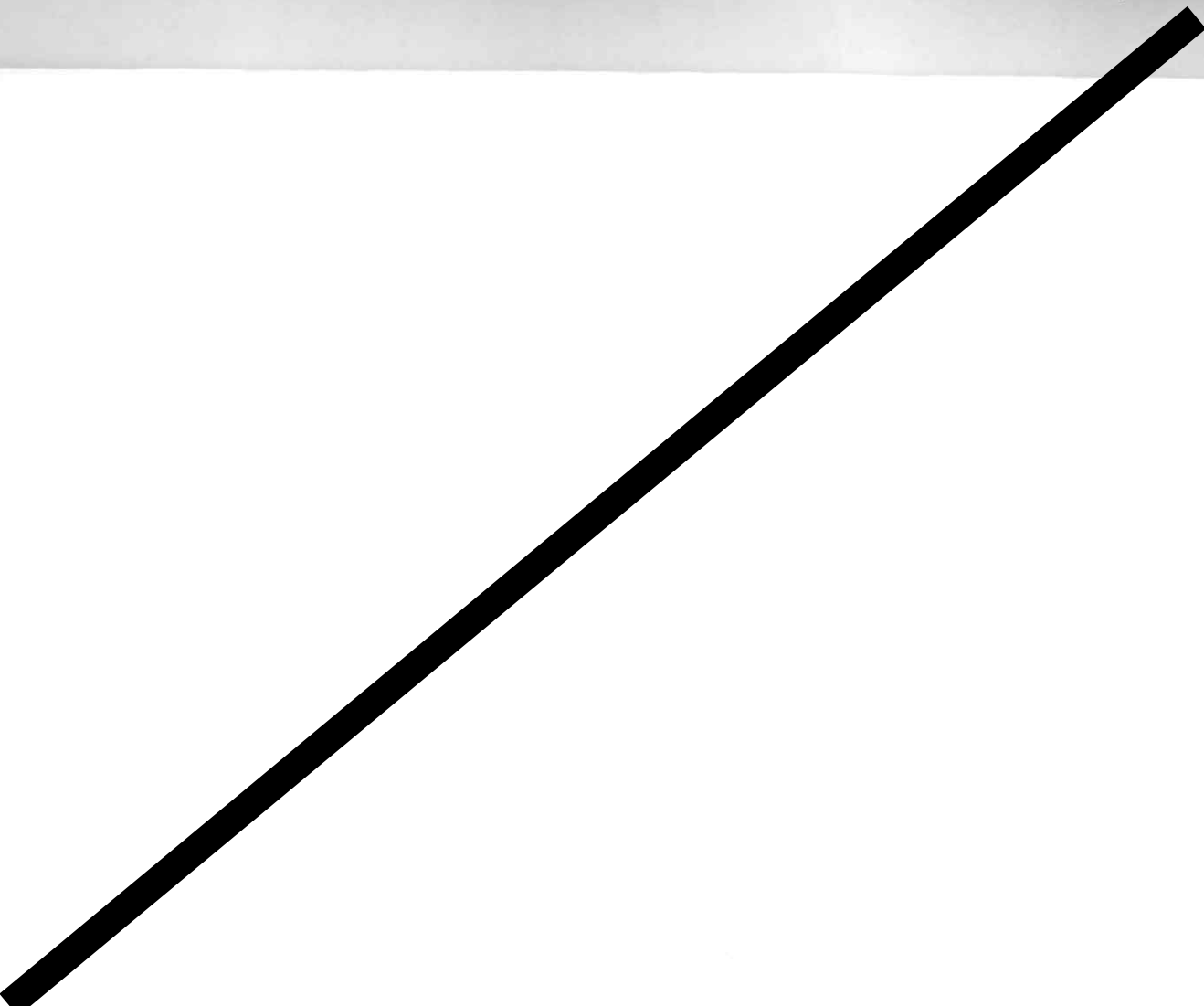
Lotto C) - Trattasi di un locale ad uso magazzino, posto nel comune di Firenze, in via Brenta n.11-13

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, il comune di Firenze ha autorizzato l'intervento edificatorio con concessione edilizia n.50/2000 del 21/03/2000 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 18/12/2001; successivamente l'appartamento e il condominio sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- In data 24/05/2002 con prot. n.20.732 è stata inoltrata al comune di Firenze domanda di Abitabilità ed Uso cui ha fatto seguito il rilascio dell'Attestazione di Abitabilità n.25/29925/02 del 05/05/2002;

Si precisa che l'area sul quale insiste l'unità immobiliare in oggetto è inserita nel "lotto 3 del comparto 5 di Sorgane" ed è stata fatta una convenzione stipulata dal Segretario Generale Dott. Paolini in data 29/12/1999, Rep. n.57.708, trascritta in data 27/12/2000 al n.1.856 di R.P.

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, in particolare nelle altezze dei locali ed altri modesti errori di rappresentazione ed omissioni grafiche.



Stante la situazione riscontrata e analizzati i vari atti, le varie difformità di ogni unità immobiliare devono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, e con il pagamento di una sanzione pecuniaria, il cui importo potrà essere determinato dall'Ufficio comunale, previa istruttoria della pratica stessa e verificata l'ammissibilità della domanda medesima, per ottenere la sanatoria, compresa l'eventuale pratica strutturale se dovuta.

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di

qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto, solo previa presentazione della pratica, gli organi competenti possono dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi delle eventuali opere di ripristino.

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 quadrato 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.

VALORE DI MERCATO

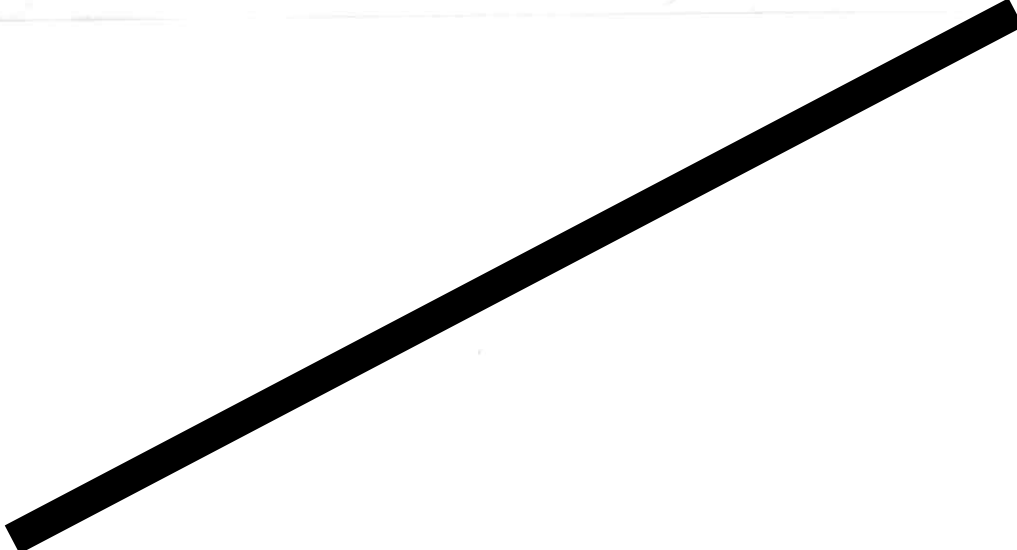
Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto, facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari presenti sull'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI per il 2° semestre del 2022.

Lotto A) - Quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19, identificato al Foglio di mappa 94, Particella 79, Subalterno 32.

Per quanto riguarda la tipologia civile abitazione, in stato conservativo ottimo, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.650,00 euro/mq ad un massimo di 3.100,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata, e si moltiplicherà per il prezzo al mq massimo, dato l'ottimo stato conservativo dell'u.i.

Valore appartamento = 180 mq x 3.100,00 euro/mq = 558.000,00 euro



Lotto C) - Locale ad uso magazzino, posto nel via Brenta n.11-13, identificato al Foglio di mappa 146, Particella 647, Subalterno 500.

Per quanto riguarda la tipologia magazzino, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 800,00 euro/mq ad un massimo di 1.600,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata, viste le buone condizioni, la presenza del doppio ingresso e dei servizi igienici.

Valore magazzino = 160 mq x 1.600,00 euro/mq = 256.000,00 euro

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 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.

PREZZO BASE D'ASTA

Propongo, relativo all'intera quota di proprietà dei beni, il valore di:

Lotto A) – Appartamento viale Malta, 19

= 180 mq x 3.100,00 euro/mq = 558.000,00 euro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto C) – Magazzino via Brenta, 11-13

= 160 mq x 1.600,00 euro/mq = 256.000,00 euro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
= [REDACTED] o
= [REDACTED]
= [REDACTED]
[REDACTED]

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili, così come quelle riferire alla sanatoria.

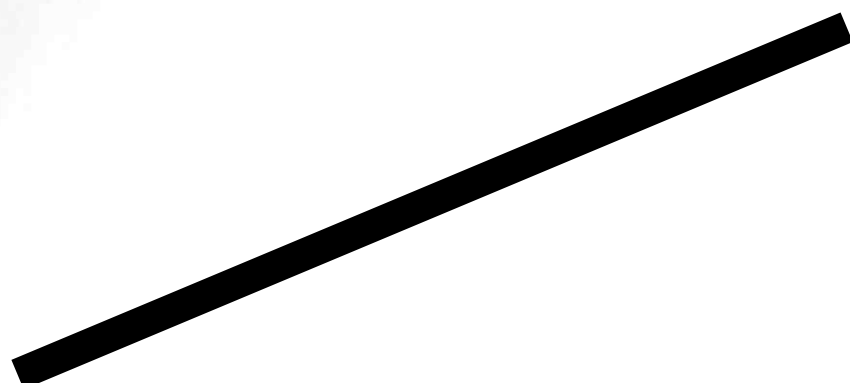
12. Precisare se il bene possa risultare appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

*- 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.*

Lotto A) – Appartamento viale Malta, 19

L'appartamento è ubicato in zona Campo di Marte, zona semicentrale del comune di Firenze, comodamente raggiungibile anche tramite la rete ferroviaria con la stazione di Campo di Marte. La zona è provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il bene possiede una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare.



Lotto C) – Magazzino via Brenta, 11-13

L'appartamento è ubicato in zona Viale Europa, zona semicentrale del comune di Firenze, comodamente raggiungibile. La zona è provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il bene possiede una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare

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

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Date le continue e recenti variazioni in materia riguardanti il regime impositivo della vendita, questa necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

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

RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

Lotto A) – Appartamento viale Malta, 19

Valore = 558.000,00 euro

[REDACTED]

Lotto C) – Magazzino via Brenta, 11-13

Valore = 256.000,00 euro

[REDACTED]

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Giudice

Ruolo Gen. N. 41/2024

“

/

.....”

UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN:

Viale Malta n.19 – Firenze

Il C.T.U.

Firenze, *Aprile 2025*



Il sottoscritto **architetto Enrico Olivieri**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.5110, con studio nel Comune di Firenze in Via della Mattonaia n.26 (tel. 3292315513) è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa, nel procedimento **RG. 41/2024**, promosso da “.....” contro “.....”.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12/03/2025 alle ore 9.30.

Al sopralluogo era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl che ha redatto il verbale di rito.

In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale del bene attraverso l'analisi delle caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.



Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:

“Provveda a

1. *Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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'intendentario 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 identificati catastali.*

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, il bene oggetto della presente relazione è accatastato ed intestato, come riportato sulla visura catastale del 12/03/2025, a:

-, proprietà per 1/2;
-, proprietà per 1/2.



Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta
così identificata:

- Titolarità:

Proprietà per 1/2 – nato a Firenze il 06/09/1957 c.f.
.....;

Proprietà per 1/2 – nata a Firenze il 07/05/1959 c.f.
.....

- Ubicazione: Viale Malta n.19 – Piano 3° e S1.

- Dati catastali: Foglio di mappa **94**, Particella **79**, Subalterno **32**,
Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 948,99**.

L'intestazione catastale è corretta, così come la quota di proprietà.

I dati catastali corrispondono e sono conformi a quelli indicati nell'atto
di pignoramento.

Le planimetrie catastali presentano alcuni errori riconducibili ad errori
ed omissioni grafiche successivamente descritti.

Si allegano l'estratto di mappa catastale e le planimetrie 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,).

PIGNORAMENTO

Come da Ispezione Ipotecaria allegata del 04.04.2025.

.



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

PROVENIENZA

La piena proprietà del bene oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, a mezzo del seguente atto:

Atto notaio Paolo Caltabiano del 11/04/2002, Repertorio n. 30342, Raccolta n. 10375:

- Ubicazione: Viale Malta n.19 – Piano 3° e S1.

Il Sig. riservandosi il diritto di usufrutto vende ai Sigg.
..... e

- Dati catastali: Foglio di mappa **94**, Particella **79**, Subalterno **32**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 948,99**.

Oltre dati riportati su Ispezione Ipotecaria del 04.04.2025 che si allega.



4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19.

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare.

Il quartiere ad uso civile abitazione è posto al piano terzo di un più ampio fabbricato.

L'edificio ha la struttura portante di tipo misto in cemento armato/laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono provviste di persiane; la copertura è a falde inclinate con manto di laterizio.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

Consistenza.

Appartamento – Composto da 6 vani, compresa la cucina oltre i servizi ed accessori, tra cui due terrazze ed una soffitta non praticabile con accesso da uno dei servizi. Completa la proprietà un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato.



5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'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.

POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, lo stato di possesso del bene era il seguente:

L'appartamento posto in viale Malta n.19 era in possesso ed abitato dal
Sig. (proprietà per 1/2);



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:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. 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,).

FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono in possesso di informazioni relative al presente quesito.



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 oneri di affrancazione o riscatto.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si rimanda alla lettura delle certificazioni allegate.



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.

SPESE GESTIONE

Non sono in possesso di nessun tipo di informazioni.



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.

DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, e successivamente l'appartamento e il condominio sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Per “*interventi edilizi abusivi*” è stata presentata al Sindaco del comune di Firenze istanza di concessione a sanatoria in data 28/02/1985, prot. n.59453, pos. S/76695, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione a sanatoria n.01/4766/316 in data 18/04/2001;
- L'immobile è stato oggetto di alcune modifiche interne, per le quali in data 30/06/1986 è stata inviata al Sindaco del comune di Firenze Art.48 L. 47/85 raccomandata con avviso di ricevimento n.5826.

Dal sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, in particolare per quanto riguarda l'appartamento si tratta di errori di rappresentazione ed omissioni grafiche; per quanto riguarda il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato si precisa che ha perso la sua funzione in quanto vi è stato costruito un vano ad uso ascensore condominiale.



Stante la situazione riscontrata e analizzati i vari atti, le varie difformità dell'unità immobiliare devono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, e con il pagamento di una sanzione pecuniaria, il cui importo potrà essere determinato dall'Ufficio comunale, previa istruttoria della pratica stessa e verificata l'ammissibilità della domanda medesima, per ottenere la sanatoria, compresa l'eventuale pratica strutturale se dovuta.

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto, solo previa presentazione della pratica, gli organi competenti possono dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi delle eventuali opere di ripristino.



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 quadrato 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.

VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto, facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari presenti sull'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI per il 1° semestre del 2024 fascia C6/Semicentrale/Campo di Marte.

Quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Firenze, in viale Malta n.19, identificato al Foglio di mappa 94, Particella 79, Subalterno 32.

Per quanto riguarda la tipologia civile abitazione, in stato conservativo ottimo, il valore di mercato oscilla da un minimo di 2.650,00 euro/mq ad un massimo di 3.200,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata, e si moltiplicherà per il prezzo al mq massimo, dato l'ottimo stato conservativo dell'u.i.

Valore appartamento = 180 mq x 3.200,00 euro/mq = 576.000,00 euro



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 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.

PREZZO BASE D'ASTA

Propongo, relativo all'intera quota di proprietà, ricordando che l'esecutato è proprietario per la quota di 1/2, il valore di:

Appartamento viale Malta, 19

= 180 mq x 3.200,00 euro/mq = 576.000,00 euro

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili, così come quelle riferire alla sanatoria.



12. Precisare se il bene possa risultare 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.*

L'appartamento è ubicato in zona Campo di Marte, zona semicentrale del comune di Firenze, comodamente raggiungibile anche tramite la rete ferroviaria con la stazione di Campo di Marte. La zona è provvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Il bene possiede una buona potenzialità nell'attuale mercato immobiliare.



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

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Date le continue e recenti variazioni in materia riguardanti il regime impositivo della vendita, questa necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

