

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Pignoramento Immobiliare n.550/2015 RG

Udienza del 20/3/2025

Promossa da:

Condominio in Firenze, Via Roselli Cecconi n.19

Contro:

Sig. *****

Sig.ra *****

Intervenuto e surrogato: Penelope SPV srl

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Patrizia Pompei

Esperto stimatore: Arch. Roberto Sozzi

CTU – versione epurata

PREMESSA

- che in data 3/12/2024 il Giudice dell'Esecuzione dispone che il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi (nato a Cecina il 17/3/1972 con studio in Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 413), già incaricato per la stima del bene nel 2019, procedesse all'integrazione e aggiornamento della perizia di stima alla data attuale, tenendo conto dell'attuale stato dell'immobile, dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, oltre che delle spese condominiali insolute che

resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- che in data 16/12/2024, con l'accettazione del nuovo incarico conferito, venivano di fatto posti al CTU gli stessi quesiti posti all'epoca dell'incarico del 2019, ed in particolare:

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 eseguita;*
 - 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 il c.t.u. 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 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 (prima del deposito del cartaceo) 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; 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..

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; 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 custode;

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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa nuovamente cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita nuovamente quella relativa al bene oggetto del procedimento, ha effettuato la comunicazione scritta sia dell'ulteriore incarico ricevuto che della data relativa al nuovo sopralluogo, fissato per il giorno 17 gennaio 2025, ore 10,30:

- per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ad uno dei due debitori, Sig. [REDACTED], presso l'indirizzo dell'immobile pignorato, via Mario Roselli Cecconi, n. 19, 50127 – Firenze, non essendo al momento il sottoscritto a conoscenza dell'eventuale nuovo indirizzo presso il quale lo stesso è residente e/o domiciliato;
- per mezzo pec al Legale dell'altra debitrice (Sig.ra [REDACTED]), costituita nel procedimento in oggetto con l'Avv. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@firenze.pecavvocati.it
- per mezzo pec al Legale del creditore che in origine aveva promosso il pignoramento (Condominio in Firenze, Via Roselli Cecconi n.19): Avv. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@firenze.pecavvocati.it
- per mezzo pec ai Legali del creditore intervenuto e surrogato (Penelope SPV srl): Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED], rispettivamente agli indirizzi [REDACTED]@milano.pecavvocati.it e [REDACTED]@milano.pecavvocati.it
- per mezzo mail ordinaria al custode nominato dal GE: ISVEG, agli indirizzi esecuzioni.immobiliari@isveg.it e immobiliari@isveg.it

Anche nel corso del nuovo sopralluogo la Sig.ra [REDACTED] si è dimostrata molto collaborativa. Ha permesso al sottoscritto di compiere tutte le nuove verifiche di rito. Anche stavolta, al sopralluogo, non era presente l'altro debitore, che risulta sempre residente presso il bene oggetto di pignoramento. In proposito è stato dall'ex compagna che non abita più presso il bene oggetto di pignoramento dal 2014.

Si allega copia della nuova comunicazione inviata, oltre che del verbale del nuovo sopralluogo effettuato (allegato 1).

Sono stati inoltre compiuti nuovamente i necessari accertamenti presso l'Agenzia

delle Entrate (per Catasto ed Ufficio registrazione contratti di locazione uffici provinciali di Firenze, oltre Conservatoria dei RR/II di Firenze), i Servizi di Edilizia Privata, Condoni, Urbanistica, Anagrafe ed Archivio Storico del Comune di Firenze. Infine si è proceduto con i relativi accertamenti presso il SITA della Regione Toscana.

“ *Provveda a*

Quesito 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;

Il bene immobile oggetto del procedimento è parte integrante del fabbricato

condominiale posto nel Comune di Firenze, in via Mario Roselli Cecconi, 19. E' costituito da un'unità immobiliare, illegittimamente utilizzata come abitazione, che si sviluppa al solo piano seminterrato, e che comprende un resede tergale esclusivo, oltre alla quota spettante delle parti comuni, condominiali.

Per quanto risulta dall'attuale documentazione catastale, l'unico BCNC presente all'interno del condominio, è rappresentato dal sub. 502. Si tratta di un disimpegno posto al piano primo, riferito a due unità immobiliari non comprese nel pignoramento in oggetto. Pertanto è da considerarsi non compreso anche il relativo BCNC. Per il resto, le parti comuni del fabbricato condominiale risultano prive di identificativo catastale, di conseguenza, salvo diverso avviso del GE, queste sarebbero da considerarsi comprese nel pignoramento, per la relativa quota parte. In proposito è sempre necessario usare il condizionale, visto le variazioni dei diversi orientamenti giuridici in proposito.

L'unità risulta censita al CF, al foglio di mappa 42, part. 336, sub. 5, graffata con la part. 991: categoria A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 102 mq (di cui 98 mq escluse le aree scoperte), rendita € 721,75.

Anche se i dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, dalle verifiche eseguite è stato riscontrato che un'ampia porzione del resede tergale (corrispondente a quella posta alla quota più bassa), ricade interamente nella particella 792, che risulta catastalmente intestata a terzi, ed in particolare alla proprietà dell'unità abitativa posta al piano terra. Si tratta di una porzione che si sviluppa per una superficie di ca. 37 mq (da qui in avanti denominata porzione A). La porzione residuale della particella 792, comprende invece il resede esclusivo dell'unità abitativa posta al piano terra. Si fa inoltre presente che la part. 792 risulta graffata, per l'intero, sempre all'unità posta al piano terra.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta graffata invece solo la part. 991, che corrisponde alla porzione rialzata del resede (occupata interamente dalle fosse biologiche a servizio dell'intero fabbricato), che si estende per una consistenza di ca. 13 mq (da qui in avanti denominata porzione B). Il tutto come meglio indicato nel sovrapposto dell'estratto di mappa (soluzione 1 - con riferimento di scala adattato), compreso nell'allegato 2.

Nella precedente CTU, nonostante il tutto fosse stato ampiamente segnalato, era stato specificato che in seguito all'analisi effettuata attraverso i precedenti titoli di

provenienza emergeva che la porzione A, era sempre stata compresa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, quale accessorio esclusivo, e pertanto per gli effetti dell'art. 2912 del cc, anche la porzione ricadente nella part. 792, doveva essere ritenuta compresa nella vendita esecutiva. A scanso di equivoci, era stata anche presa visione del titolo di provenienza dell'unità posta al piano terreno, la cui proprietà, solo catastalmente, risulta titolare dell'intera particella 792. Anche l'ulteriore accertamento eseguito aveva confermato tale tesi, visto che era compresa come corte esclusiva dello stesso solo la porzione residuale della part. 792.

L'ulteriore analisi eseguita con l'aggiornamento della perizia, sicuramente più cautelativa rispetto a quella precedente, porta invece ad una diversa conclusione, ed in particolare:

- la porzione di resede interessata (porzione A), ha seguito l'unità immobiliare pignorata fino alla compravendita del 1991, visto che nei relativi atti (del 1960, del 1961, del 1969 e del 1991), era sempre allegata una planimetria dove veniva indicata come giardino esclusivo, nonostante fosse compresa nella part. 792 (non oggetto delle compravendite, neppure per porzione).
- Tale situazione si è interrotta con la vendita esecutiva del 22/5/1999. In questo trasferimento, dal momento che la part. 792 (dove è ubicata la porzione A), è da sempre intestata al proprietario dell'abitazione posta al piano terra (part. 336, sub. 1), non poteva essere compresa nel pignoramento. Pertanto si ritiene che con il trasferimento relativo alla vendita esecutiva del 22/5/1999 la porzione di resede A non abbia di fatto più seguito l'unità immobiliare oggetto dell'EI attuale.
- Nonostante nei successivi atti (del 2000 e del 2007), la porzione di resede A sia sempre indicata nelle relative planimetrie allegate come resede esclusivo, dal momento però che tale porzione non era compresa nella precedente vendita esecutiva (quella del 1999), non poteva essere trasferita. Di conseguenza a parere dello scrivente la porzione A non sarebbe stata acquistata neppure dai debitori, in seguito all'atto di compravendita del 19/7/2007.

Tutto ciò premesso, sta di fatto che il pignoramento in oggetto è riferito alla sola unità immobiliare composta dalla particella 336, sub. 6, graffata alla particella 991. Il sub. 6 rappresenta la parte edificata compresa nel fabbricato condominiale, mentre la

particella 991 rappresenta la porzione rialzata del resede (porzione B), occupata interamente dalle fosse biologiche a servizio dell'intero fabbricato. Nel pignoramento non vi è invece traccia della part. 792, ed in particolare della porzione di resede di ca. 37 (porzione A). Di conseguenza, a parere dello scrivente non può essere considerata compresa nella vendita esecutiva in oggetto. Il tutto in considerazione ad una ordinanza del 2024 di uno dei Giudici dell'El del Tribunale di Firenze, che anche se riferita ad un'altra espropriazione immobiliare, deve comunque essere tenuta in considerazione: “[...] *per giurisprudenza dominante e secondo le linee guida di questo Tribunale, che quando le pertinenze hanno uno specifico identificativo catastale e non sono state menzionate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione deve presumersi che il creditore procedente non le abbia volute sottoporre al vincolo esecutivo.* [...]”.

La planimetria catastale, anche se regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio, ed in linea di massima corrispondente all'attuale stato dei luoghi, risulta assolutamente non conforme. Come meglio argomentato nell'apposito quesito 9, l'unità immobiliare pignorata, illegittimamente utilizzata come abitazione, è in realtà destinata a locali di deposito/rimessa (cantina), di conseguenza la categoria catastale di appartenenza è la C2 e non quella attualmente denunciata, corrispondente alla categoria A3. Risulta inoltre presente un locale accessorio, indicato come esclusivo, ma che di fatto dai titoli di provenienza risulta di tipo condominiale (locale ripostiglio posto al di sotto della scala condominiale). Si aggiunge inoltre la questione relativa alla porzione A del resede, non compresa nel pignoramento, così come precedentemente argomentato. Sono state inoltre rilevate ulteriori incongruenze che riguardano la consistenza dei locali e degli spazi esterni, così come meglio indicato nel grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella planimetria catastale (allegato 2).

In relazione a quanto riscontrato sarà pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Il costo per tale attività viene quantificato in € 650 ed è comprensivo di onorari e diritti di segreteria.

Dal momento che l'area esterna compresa nella porzione A, oltre al relativo locale ripostiglio (posto al disotto della scala esterna dell'abitazione posta al piano primo), non saranno compresi nella vendita, sono stati esclusi i relativi costi, riferiti

all'adeguamento della relativa documentazione catastale, che erano stati quantificati nelle precedente perizia.

Pertanto il costo complessivo relativo alla regolarizzazione della documentazione catastale inerente le sole parti oggetto di vendita è pari a € 650, oltre cassa professionale ed iva, dove dovuta per legge.

L'unità immobiliare, secondo quanto indicato nell'estratto di mappa, confina con la pubblica via, le parti condominiali, la part. 904, la part. 2478, la part. 792 e la part. 332.

Si allega la documentazione catastale, oltre ai grafici riferiti alle relative verifiche (allegato 2).

Quesito 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.....);*

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 10/11/2015 al n. 33.192 RP, a favore del Condominio di via Mario Roselli Cecconi 19, a Firenze, contro i Sig.ri *****
***** e *****
e *****
per la quota di 1/2 ciascuno e di conseguenza per l'intero.

Le risultanze catastali riportate nel pignoramento: foglio di mappa 42, part. 336 sub. 5, e foglio di mappa 42, part. 991, sono da considerarsi corrette.

Come evidenziato nel quesito precedente, un'ampia porzione del resede tergaile (porzione A), che ricade nella part. 792 (non compresa nel pignoramento), non sarà oggetto della vendita. Stessa cosa per il locale sottoscala, al quale sia accede dalla porzione di resede sopra richiamata, che ricade sempre nella part. 792.

Nella precedente perizia era stato specificato che tali porzioni erano state considerate delle pertinenze. Di conseguenza erano state incluse nel pignoramento ai sensi dell'art. 2912.

L'ulteriore analisi eseguita con l'aggiornamento della perizia, sicuramente più cautelativa rispetto a quella precedente, porta invece ad una diversa conclusione, così come ampiamente argomentato al quesito precedente.

Quesito 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;*

I debitori (Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nati entrambi a Lima, in Perù, rispettivamente il **/**/1985 - CF [REDACTED] ed il **/**/1985 - CF [REDACTED]), hanno acquistato per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, e di conseguenza per quella dell'intero, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, con atto di compravendita del 19/7/2007, ai rogiti del Notaio Massimo Cavallina Semplici, repertorio n. 85.836, trascritto in data 3/8/2007 al n. 21.852 RP.

Nel titolo di provenienza risulta specificato che l'oggetto del trasferimento è *“il quartiere di abitazione, in piano seminterrato, nella parte sinistra del fabbricato per chi lo guardi dalla via, composto di quattro vani utili (o quanti siano), oltre cucina, servizio, servizio ed accessori al piano (ingresso, disimpegno, un ripostiglio al quale si accede dal resede tergale di proprietà esclusiva ed un ulteriore ripostiglio in sottoscala con ingresso unicamente dal vano scala condominiale).”*

Come ampiamente argomentato nell'apposito quesito 9, l'unità de quo in realtà è destinata a locali di deposito/rimessa (cantina), e non ad abitazione. Preme inoltre sottolineare che:

- dall'analisi eseguita per il quesito 1, è emerso che la porzione di resede A, oltre al locale sottoscala (al quale si accede sempre dalla stessa porzione), dal momento che sono ubicati nella part. 792, non compresa nel pignoramento, non saranno oggetto di vendita.
- Dall'ulteriore analisi eseguita sempre attraverso i precedenti titoli di provenienza, è stato possibile riscontrare che il locale ripostiglio posto sotto la scala condominiale, in realtà è da considerarsi a comune. L'appellativo “esclusivo” compare infatti per la prima volta nel contratto di compravendita del 14/10/1969, ai rogiti del Notaio Alfredo D'Errico, repertorio 42.900, mentre non viene assolutamente menzionato nei due trasferimenti precedenti (atto del 23/5/1960, ai rogiti del Notaio Edilio Ritzu, repertorio n. 48.176, corrispondente al primo trasferimento della proprietà ed atto del 30/12/1961, ai rogiti del Notaio Lapo Lapi, repertorio n. 104.553, corrispondente al trasferimento successivo). Di conseguenza tale locale deve essere considerato di tipo condominiale e non esclusivo.

Si allega la copia del titolo di provenienza (allegato 3).





Quesito 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;*

L'unità oggetto del procedimento è parte integrante del fabbricato condominiale ubicato a Firenze, in via Mario Roselli Cecconi, 19. L'edificio, che si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre livello seminterrato, è stato edificato agli inizi degli anni cinquanta. Si tratta della classica palazzina del dopoguerra, realizzata in muratura portante. Originariamente era composta da un'abitazione per piano, oltre all'unità immobiliare oggetto del procedimento. Quest'ultima destinata a cantina e posta al livello seminterrato. In seguito alle variazioni apportate nel corso degli anni alcune delle originarie abitazioni sono state frazionate in ulteriori unità. Al momento, in relazione a quanto emerge dalle risultanze catastali, risultano presenti, oltre al bene oggetto di pignoramento, sette unità immobiliari, tutte con destinazione abitativa.

Via Cecconi è una strada a senso unico che collega via di Novoli a Via Baracca, posta di fronte alla sede della Regione Toscana. Il tessuto edilizio è prevalentemente a destinazione residenziale, sono inoltre presenti attività di vicinato. La fermata della linea 2 della tranvia si trova a poche centinaia di metri di distanza.

Per l'inquadramento urbanistico si rimanda a quanto trattato nel quesito 9.

Dal civico 19 si accede all'ingresso ed alla scala condominiale, posto ad un livello rialzato rispetto alla pubblica via. Attraverso la rampa di dx si scende al piano seminterrato, dove oltre all'unità immobiliare pignorata, sono presenti due locali a comune con le altre unità. Uno ricavato sotto la scala condominiale (utilizzato in modo esclusivo dalla debitrice), l'altro nella parte terminale dell'andito, dove sono presenti due vecchie cisterne in eternit per l'accumulo dell'acqua. In relazione a quanto riferito dall'amministratore di condominio l'impianto ad oggi non è più attivo.

L'unità immobiliare de quo, sin dall'epoca della sua realizzazione, è stata



illegittimamente utilizzata come abitazione, destinazione per la quale è stata compravenduta dal 1960 ad oggi per ben sette volte.

Si riportano di seguito le caratteristiche dimensionali dei singoli locali che compongono l'unità, con indicazione dello specifico uso riscontrato nel corso dei sopralluoghi eseguiti: ingresso/soggiorno (locale 1 - superficie calpestabile 12,22 mq, h 2,48 ml), disimpegno (L2 – 3,31 mq, h 2,48 ml), cucina/pranzo (L3 – 13,26 mq, h_{MIN} 2,27 ml e h_{MAX} 2,47 ml), tre camere (L4 – 11,08 mq, h 2,44 ml), (L5 – 9,03 mq, h 2,46 ml, oltre 1 mq con altezza ridotta, pari a 1,86 ml), (L6 – 19,89 mq, h_{MIN} 2,46 ml e h_{MAX} 2,48 ml), sbratto e camera (L7 – 8,47 mq, h_{MIN} 2,46 ml e h_{MAX} 2,50 ml, oltre 1,21 mq con altezza ridotta, da 1,93 ml a 1,97 ml), e bagno (L8 – 3,38 mq, h_{MIN} 1,89 ml e h_{MAX} 1,90 ml). Il tutto per una superficie complessiva di 82,85 mq.

Il ripostiglio sottoscala, indicato nella precedente perizia con il locale 9, per i motivi esposti nel quesito 1, non è da considerarsi compreso nel pignoramento. Per quanto concerne il resede, per gli stessi motivi, è da considerarsi compresa la sola porzione rialzata (porzione B - occupata interamente dalle fosse biologiche a servizio dell'intero fabbricato), che corrisponde alla part. 991 (superficie rilevata sul posto 12,72 mq, superficie che emerge dalla risultanze catastali 15 mq). La porzione A, posta alla quota più bassa ricade infatti nella part. 792, che è da considerarsi non compresa nel pignoramento. Inoltre, per le ragioni già espresse è da considerarsi che non sia neppure di proprietà degli esecutati. In seguito all'attuale conformazione, l'accesso alla porzione di resede compresa nel pignoramento (porzione B), deve necessariamente avvenire attraverso le finestre dei locali 4 e 5.

L'unità immobiliare pignorata risulta completamente priva dei più importanti requisiti igienico sanitari ad oggi richiesti per i locali abitativi, sia per quelli di tipo primario (che prevedono la permanenza continuativa di persone), che di supporto (spazi di cottura e servizi igienici, che non prevedono la permanenza continuativa di persone), ed in particolare:

1. il piano di calpestio interno è più basso di ca. 133 cm rispetto alla pubblica via e di 86 cm rispetto all'estradosso delle fosse biologiche a servizio dell'intero fabbricato. Inoltre non risultano presenti scannafossi e vespai areati di protezione. Risulta inoltre più basso di ca. 15 cm, rispetto al piano di calpestio del resede tergale (porzione A).
2. Il piano di calpestio del bagno risulta più basso di ca. 26 cm, rispetto

all'estradosso delle fosse biologiche a servizio dell'intero fabbricato, con conseguente rischio di reflussi all'interno dell'unità immobiliare. A tal proposito si fa presente che proprio nel corso del nuovo sopralluogo è stato riferito che lo scorso 26 dicembre si è verificato lo sversamento di parte dei liquami provenienti dalle fosse biologiche condominiali. Questi hanno interessato il servizio igienico ed il locale 7, che al momento era utilizzato come cameretta, nella quale dormiva il figlio della debitrice.

3. L'altezza interna del servizio igienico (1,89/1,90 ml), è notevolmente inferiore a quella minima prescritta per tali locali (2,40 ml). Questo vale anche per la porzione del locale utilizzato come cucina pranzo dove l'altezza varia da un minimo di 2,27 ml ad un massimo di 2,30 ml.
4. Le fosse biologiche risultano poste in aderenza all'unità immobiliare.
5. All'interno dei locali sono presenti le tubazioni dell'impianto di smaltimento, sia a vista che incassate, incluse le relative bocche di ispezione.
6. Dei quattro locali primari, due non risultano in possesso del parametro minimo richiesto per il rapporto aeroilluminante (L4 e L6).
7. Mancanza dei requisiti di salubrità: umidità ed isolamento termico ed acustico.
8. Impianti privi di dichiarazioni di conformità ed in parte fuori norma.

I sopralluoghi eseguiti hanno inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti:

- Impianto di riscaldamento termosingolo con caldaia a metano collocata nel locale ripostiglio, al quale si accede dal resede tergale. Come già argomentato si tratta del locale che ricade nella part. 792, di conseguenza non è da considerarsi compreso nella vendita. Pertanto non si procederà con la relativa descrizione e con i relativi accertamenti.

In tutti i locali compresi nella vendita, ad eccezione del disimpegno, sono presenti radiatori a parete, tipo Tropical. Al momento del nuovo sopralluogo è stato riferito che la caldaia funziona solo per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il riscaldamento vengono invece utilizzate delle piccole stufe elettriche, di tipo mobile. E' stato inoltre aggiunto che l'utenza del metano, per la quale precedentemente era stato interrotto il servizio, al momento era attiva e quindi funzionante. Il contatore del metano è ubicato nel locale 2.

• Per l'utenza dell'acqua è stato riferito che la fornitura è di tipo condominiale. La contabilizzazione dei consumi di ogni unità immobiliare compresa nel fabbricato viene effettuata dalla Firenze Acqua. Il sub contatore dell'unità pignorata è ubicato nel vano scala condominiale, al piano seminterrato, di fronte alla porta di accesso.

- Il contatore dell'utenza elettrica è ubicato nel locale 1.
- Pavimenti: sono presenti piastrelle in monocottura o similare, ubicate in tutti i locali, ad eccezione del bagno dove sia a parete che a pavimento sono presenti mattonelle in ceramica o similare. La porzione di resede compresa nella vendita (quella posta alla quota più alta, denominata porzione B), risulta finita a cemento e priva di pavimentazione.
Nelle parti condominiali sono presenti, negli spazi di collegamento al livello seminterrato, piastrelle in klinker o similari. Nell'ingresso al piano terreno rialzato il pavimento è costituito da mattonelle in graniglia. Le scale sono rivestite in marmo o similare.
- Aperture esterne: gli infissi sono in legno con vetro singolo. Le aperture su tergo, ad eccezione della finestra della cucina, comprendono persiane esterne in legno, mentre quelle fronte strada sono dotate di scuretti interni ed inferriate. La porta d'ingresso, in legno, non risulta blindata. La finestra del locale 6, risulta priva di vetri.
- Le porte interne sono tutte in legno, ad eccezione di quelle dei due locali lato tergo, utilizzati come camere, che sono in tamburato, con finitura laminata effetto legno.
- Per gli impianti non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.

• Per quanto concerne lo sversamento dei liquami che si è verificato lo scorso 26 dicembre, è stato riferito che in seguito a quanto riscontrato dalla ditta manutentrice del condominio, è emersa la rottura della tubazione portavia, di

collegamento tra le fosse biologiche condominiali e la pubblica fognatura. La stessa ditta manutentrice ha riferito alla debitrice che se non provvederà al rifacimento del servizio igienico, gli sversamenti si potranno comunque verificare nuovamente, nonostante l'eventuale riparazione del portavia.

In proposito è stato riferito dallo Studio di Amministrazione del Condominio, che in seguito alla rottura del portavia è intervenuta la ditta di spurghi che ha effettuato una video ispezione. E' seguita quindi la riparazione del condotto. E' stato inoltre aggiunto che in proposito sarebbe stato aperto il sinistro con la compagnia di assicurazione.

Per lo stato di manutenzione si rimanda comunque a quanto più dettagliatamente indicato negli allegati dell'analisi valutativa, riferita comunque alla destinazione legittima emersa, e quindi a quella riferita a locali cantina (deposito/magazzino). Si fa comunque presente che in linea di massima, in considerazione anche dell'effettiva destinazione dell'unità immobiliari, non emergono variazioni sostanziali, rispetto a quanto riscontrato nel corso della precedente attività. Si fa solo presente, per diritto di cronaca, che è stato riferito che dopo i sopralluoghi effettuati nel corso della precedente attività, è stata effettuata la tinteggiatura del locale 3, per migliorare la situazione in merito alla muffa presente.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 4) che la documentazione fotografica (allegato 5), aggiornati in seguito alla nuova attività richiesta.

Quesito 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;*

In relazione al nuovo quesito posto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale, è emerso che non risultano presenti, al 13/2/2025, contratti di locazione e/o comodato registrati, riferiti al bene oggetto di perizia, intestati ai nominativi della proprietà.

Nel corso del nuovo sopralluogo è stato confermato quanto indicato dall'AE. E' stato inoltre ribadito che il Sig. [REDACTED], nonostante risulti ancora residente presso l'unità pignorata, non vive più lì dal 2014.

infine è stato aggiunto quanto segue:

- l'unità pignorata, ad oggi è abitata dalla debitrice e dal figlio [REDACTED] [REDACTED] (nato a Firenze il **/*/2012). Entrambi sono al momento in possesso della cittadinanza italiana. E' stato aggiunto che al momento la debitrice è in stato interessante e che il tempo della gravidanza dovrebbe scadere a luglio/agosto.
- L'unità pignorata è al momento abitata anche dalla sorella della debitrice, Sig.ra [REDACTED] (nata a Lima, Perù, il **/*/1987), oltre che dal figlio della stessa, [REDACTED] (nato a Firenze il **/**/2016). Entrambi con cittadinanza Peruviana.

Dalle verifiche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Firenze, risultano illegittimamente residenti presso l'unità pignorata i due comproprietari ed il figlio. Si allega il certificato contestuale (allegato 6).

Di conseguenza il bene oggetto del procedimento è da intendersi giuridicamente LIBERO.

Quesito 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);*

- In relazione a quanto comunicato per mezzo pec dallo Studio di Amministrazione del condominio in data 27/1/2025, si riporta:

- quote:

- 123/1.000 (tabella 1 – A, generale);
- 128/1.000 (tabella 2 – B, scale).

- Il debito condominiale complessivo comunicato è pari a € 20.289,53.

- Il debito riferito all'anno in corso e quello precedente è pari a € 2.033,04, e comprende:

- gestione 2024/2025, relativa al bilancio preventivo, pari a € 965,71 (importo comunicato il 28 febbraio, a correzione di quello comunicato il 27 gennaio, pari a € 1.134,47).

- gestione dal 2023/2024, relativa al bilancio consuntivo, pari a € 1.067,33.

- Contrariamente a quanto comunicato nella precedente perizia (nel 2020), in merito all'utenza dell'acqua (nella quale era emersa una posizione debitoria rilevante, della quale circa € 504, sarebbero rimasti a carico dell'eventuale nuovo acquirente), per l'anno in corso e per quello precedente, non sono maturati debiti riferiti a tale utenza.

- Non sono previste opere straordinarie.

- Che dal 2019, redazione della prima perizia, non sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria.

- Non sono stati indicati vincoli pregiudizievoli, è stato inoltre aggiunto che non è presente il regolamento di condominio.

- L'importo medio annuo riferito all'unità oggetto di pignoramento è di circa € 950.
- Non è stata specificata la presenza di liti pendenti oltre a quella del procedimento oggetto di perizia.
- Le utenze e le spese condominiali comprendono, oltre a quelle di manutenzione:
 - la fornitura idrica;
 - la vuotatura delle fosse biologiche;
 - la pulizia e l'illuminazione delle scale;
 - l'amministrazione, l'assicurazione e la cancelleria.

Degli importi sopra indicati resteranno a carico del nuovo acquirente solo quelli riferiti all'anno in corso ed a quello precedente. Facendo riferimento alla situazione attuale, al deposito della perizia fissato al marzo 2025, verrà considerato, per gli adeguamenti e la correzioni della stima necessarie per la determinazione del prezzo base d'asta, solo l'importo di € 2.033,04 (€ 965,71 + € 1.067,33), riferito al debito dell'anno in corso e di quello precedente, così come indicato al comma 4 dell'art. 63 delle disp. att. cc (*“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente dell'anno in corso e di quello precedente”*). Per la correttezza dell'importo da detrarre per la determinazione del prezzo base d'asta (per quanto concerne i debiti di natura condominiale), si chiederà comunque riscontro al GE nel corso della prossima udienza.

Dal momento che non tutti i dati sopra riportati sono stati comunicati con la pec del 27/1/2025, è stato necessario procedere con un confronto telefonico, direttamente con l'addetta dello Studio di Amministrazione. A conferma della correttezza di quanto sopra riportato, il sottoscritto ha quindi trasmesso allo Studio di Amministrazione, tramite la pec del 14/2/2025, il relativo estratto integrale. In data 28/2/2025, mediante pec, lo Studio di Amministrazione ha confermato quanto sopra riportato, correggendo solo l'importo relativo all'anno in corso.

Il decreto ingiuntivo con il quale è stato promosso il procedimento è del 29/5/2014. In relazione a quanto comunicato dal Legale del ricorrente in data 24/2/2025, è improbabile che il condominio non procederà con l'aggiornamento del debito ad oggi maturato. E' stato inoltre che a suo parere, ai fini degli effetti dell'art. 63 delle disp. att. cc, nella perizia deve però essere indicato l'importo complessivo del credito attuale del condominio.

Motivo per cui si rende necessario avere riscontro in proposito dal GE nel corso della prossima udienza.

- In relazione a quanto indicato nei vari titoli di provenienza si riporta:

- Atto n. 7, del 19/7/2007, ai rogiti del Notaio Massimo Cavallina Semplici, repertorio n. 85.836:

- *“2) Il quartiere oggetto di questo atto viene venduto ed acquistato con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, impianti, affissi ed infissi, servitù attive e passive, parti oggetto di proprietà comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, individuate come per legge (art.1117 cc) consuetudine ..., e quanto altro ad esso va unito e si riferisce, niente escluso od eccettuato.*

[...]

3) Essi garantiscono altresì,[...], la libertà del bene da [...] limiti, vincoli di destinazione, [...], diritti di prelazione di ogni sorta, servitù passive, privilegi particolarmente fiscali, [...], essendo eccezione alla garanzia unicamente la servitù che possano derivargli dal far parte di fabbricato composto di beni oggetto di proprietà esclusive e comuni e, quindi, dallo stato di fatto dei luoghi, con particolare riferimento alla fossa biologica che si trova nel resede tergale a servizio dell'intero fabbricato.”

- Atto n. 1, del 23/5/1960, ai rogiti del Notaio Edilio Ritzu, repertorio n. 48.176:

- *“L'immobile viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova con tutti i suoi annessi e connessi, affissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, usi, comodi e servitù attive e passive ed infine di tutto quello e quanto a detti beni è pertinenza e relativo.*

[...] e che esistono le tubazioni di scarico delle acque nere e chiare, dei bacini di raccolta della fognatura, nonché la servitù delle fosse biologiche nel giardino a tergo del fabbricato.”

- Atto n. 4, del 2/7/1991, ai rogiti del Notaio Silvio Conte, repertorio n. 18.518:

- *“La parte venditrice presta le garanzie di legge, dichiarando che i diritti alienanti sono di sua assoluta proprietà, liberi da [...].*

E' fatta eccezione per:

[...]

- *il vincolo di trascrizione a favore del Consorzio di Bonifica della Piana di sesto Fiorentino, con il seguente onere contributivo annuo.”*

- In relazione a quanto riferito nel corso del sopralluogo, non sono presenti ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, oltre a quella relativa al procedimento in oggetto.

- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie e catastali, inclusi i costi delle opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati dallo scrivente, che dovessero eventualmente emergere in futuro.

- Tutte le servitù che si sono formate negli anni in seguito alla natura

condominiale del fabbricato e delle rispettive parti. Inclusa quella che riguarda l'eventuale esclusione dalla vendita in oggetto della porzione del resede A, che di fatto resterà interclusa.

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 proprietà; 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;*

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, riguardanti il bene oggetto di pignoramento, indicate nella precedente perizia:

A) Iscrizione n. 9.481 RP, del 3/8/2007

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto del 19/7/2007, ai rogiti del Notaio Massimo Cavallina Semplici, repertorio n. 85.837. A favore di Banca Intesa spa, contro entrambi i debitori, per la quota di 1/2 ciascuno, e di conseguenza per l'intero. La somma complessiva è di € 300.000,00, di cui € 200.000,00 di capitale e € 100.000 di spese. Mentre il debitore non datore di ipoteca, è il Sig. [REDACTED] [REDACTED], nato in Perù il [REDACTED]/[REDACTED]/1965, CF [REDACTED], intervenuto all'atto quale parte mutuataria.

B) Trascrizione n. 33.192 RP, del 10/11/2015

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 11/9/2015, repertorio n. 12.986/2015, a favore di

Condominio in Firenze, via Roselli Cecconi n. 19, contro la quota dell'intero.

Dall'aggiornamento eseguito in data 14/2/2025, con riferimento ai dati catastali riportati nel pignoramento, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli (allegato 7).

Quesito 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;*

Si rimanda a quanto trattato al quesito 6.

Quesito 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 dichiari 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.*

Si riporta innanzitutto l'inquadramento urbanistico relativo al fabbricato condominiale

dove è ubicata l'unità oggetto di pignoramento.

In proposito è necessario premettere quanto segue: con deliberazione n. DC/2024/00075 del 4/11/2024, il Consiglio Comunale ha prodotto le controdeduzioni alle osservazioni presentate, relative alla nuova parziale adozione degli strumenti urbanistici di cui alla deliberazione DC/2024/00020, e conseguentemente ha approvato:

- le Schede Norma del Piano Operativo modificate a seguito di osservazioni;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale - art. 32.14 e art. 32.15 e del Piano Operativo - art. 37, limitatamente al comma 5 e art. 87, comma 2 che introducono una nuova disciplina in materia di edilizia convenzionata (ERC) e edilizia convenzionata per studenti;
- in parte qua, il Rapporto Ambientale, concludendo il processo decisionale VAS ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge regionale 10/2010.

Gli strumenti approvati non sono ancora efficaci in quanto è in corso la Conferenza paesaggistica per la conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

Si precisa che, ai sensi di legge, una volta concluso il procedimento di conformazione al PIT-PPR, affinché gli strumenti conseguano efficacia:

- dovrà essere pubblicato sul Burt l'avviso di approvazione;
- dovranno decorrere ulteriori 30 giorni dalla pubblicazione del suddetto avviso.

Fino al conseguimento dell'efficacia rimane in vigore il Regolamento Urbanistico con le misure di salvaguardia (art. 12 del DPR 380/2001 e art. 103 della LR 65/2014) attivate con l'adozione del PO (deliberazione n. DC/2023/00006 del 13/3/2023), e la sua successiva parziale adozione (deliberazione n. DC/2024/00020).

Sia nel RU vigente che nel PO adottato, il fabbricato, dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, ricade in zona B: ambito dell'insediamento recente. Si fa inoltre presente che la relativa area di ubicazione non risulta soggetta a vincoli.

Si passa adesso all'analisi della conformità edilizia ed urbanistica. Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali (storico, edilizia privata e condoni) è emerso che il fabbricato è stato realizzato in forza della licenza di costruzione n. 3.538, rilasciata in data 19/12/1952.

Attraverso il nuovo accesso agli atti eseguito per l'aggiornamento della perizia è stato possibile prendere nuovamente visione delle seguenti pratiche:

1. Licenza di costruzione n. 3.538, relativa al progetto n. 1.505, rilasciata in data 19/12/1952, riferita alla realizzazione *“di una casa per civile abitazione posta in via Mario Roselli Cecconi, in conformità dei disegni allegati ed approvati il 21 novembre 1952”*.

All'interno del fascicolo risultano presenti i seguenti documenti:

- a) la richiesta di concessione, nella quale è specificato che il progetto era stato presentato in sostituzione di quello precedente, approvato il 18/4/1951, con n. 388 (ad oggi non reperibile, poiché alluvionato). Nella modulistica viene inoltre riportato, oltre ai vari dati di progetto, che al livello sottosuolo non erano presenti stanze abitabili e che i locali presenti a tale piano erano destinati a cantina. Le stesse prescrizioni risultano inoltre parte integrante del rilascio della licenza *“[...] che siano esclusi da ogni forma di abitazione gli ambienti privi di aria e luce diretta, quelli di superficie inferiore a 8 mq e quelli al piano scantinato [...]”*. Viene inoltre aggiunto che in tutto il fabbricato erano presenti:

- quattro quartieri (abitazioni), posti rispettivamente ai piani terra rialzato, primo, secondo e terzo;
- quattro servizi igienici, uno per ciascun quartiere.

- b) Rilascio della licenza edilizia, alla quale sono allegati due disegni.

Anche nel rilascio, al punto 19), viene specificato *“Siano esclusi da abitazione gli ambienti privi di aria e di luce diretta e quelli con superficie inferiore a 8 mq e quelli del piano scantinato”*. Mentre al punto 21) è riportato *“La finestra di ciascuna latrina abbia una superficie non inferiore a 0,40 mq”*.

- c) Tavola grafica con:

- planimetria generale (*“della località”*), scala 1:1.000;
- pianta piano cantine, scala 1:100;
- pianta piano terra rialzato, scala 1:100;
- pianta tipo, riferita al primo, secondo e terzo piano, scala 1:100;
- sezione R-R', scala 1:100.

Nell'intestazione è riportato *“Sostituzione del precedente progetto n. 388 (approvato il 18/4/1951 – licenza n. 837), per la costruzione di un fabbricato, situato in via Rosselli [Roselli] Cecconi, a 120 ml, dall'angolo di via F. Baracca, di proprietà del Sig. *****”*.

La tavola risulta vidimata con il timbro *“approvato”*.

- d) Tavola grafica, priva di timbro *“approvato”*, relativa alla facciata fronte strada, scala 1:50.
- e) Domanda alla Prefettura del 4/7/1952, relativa alla nomina dell'Ingegnere, collaudatore per i solai in laterizio armato.
- f) Brogliaccio del 19/11/1952, contenente alcune delle prescrizioni indicate nel rilascio della licenza.

Esternamente al fascicolo è inoltre presente la licenza n. 874, rilasciata il 23/4/1952, precedente alla n. 3.538, relativa a *“Proseguire la costruzione di fabbricato per uso di abitazioni con fronte su via Rosselli [Roselli] Cecconi, lato nord est alla distanza di circa 123 ml dall'angolo con la via F. Baracca, in conformità dei disegni allegati ed approvati il 15/4/1951 come da permesso n. 837/51 reg. uff. 36/51”*.

In relazione a quanto esplicitamente indicato nel titolo edilizio l'unità al piano seminterrato, per la quale non è previsto alcun servizio igienico, latrina e/o bagno, è composta esclusivamente da locali destinati a cantina, per i quali risulta del tutto illegittima la destinazione abitativa.

2. Abitabilità del 27/7/1953.

All'interno del fascicolo risultano presenti i seguenti documenti:

- a) Atto del 29/5/1953, del Notaio Sviricic Simeone, nel quale viene dichiarato che la copertura del fabbricato è avvenuta il 15/10/1952, e che lo stesso è stato costruito in mattoni.
- b) Domanda del 16/6/1953, per la richiesta della visita tecnico sanitaria, inerente il rilascio del permesso di abitabilità.
- c) Comunicazione del Comune del 16/6/1953, relativa alla notifica del giorno fissato per la visita propedeutica al rilascio dell'abitabilità.
- d) Verbale del 6/7/1953, relativo alla visita di abitabilità. Nel documento, tra le varie informazioni viene specificato che al sottosuolo sono presenti n. 5

vani destinati a cantina, nessuno dei quali è destinato a bagni e/o latrine.

Nel relativo documento è inoltre specificato che *“Il fabbricato [...] corrisponde al progetto approvato dalla Commissione d'Igiene Edilizia il 14/4/1951 con variante e dal Sindaco approvato”*.

- e) Nulla osta del 7/7/1953, dell'Ufficio di igiene del Comune, circa il rilascio del permesso di abitabilità, con riferimento alle condizioni espresse nella licenza di costruzione.
- f) Abitabilità del fabbricato del 27/7/1953 (di farlo abitare dal 4/7/1953), con la condizione che fossero esclusi da qualunque forma di abitazione gli ambienti del sottosuolo e quelli privi di aria e luce diretta.

Ovviamente anche nell'abitabilità vengono confermate le stesse prescrizioni della licenza edilizia. Le modifiche apportate per la variazione d'uso in abitazione dell'unità al livello seminterrato, inclusa la realizzazione del/i relativo/i servizio/i igienico/i, dal momento che non sono segnalate nel verbale, sono da considerarsi successive al sopralluogo dell'Ufficio igiene del Comune, e pertanto sono da ritenersi del tutto illegittime.

3. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85, n. 1.213 del 6/4/1990, relativa all'esecuzione delle opere interne riguardanti:

- a) *“ampliamento del bagno esistente tramite lo spostamento del tramezzo posto tra il bagno stesso ed il disimpegno antistante le camere”*;
- b) *“demolizione parziale del tramezzo posto tra il soggiorno e l'ingresso”*.

Nel fascicolo, che comprende la sola comunicazione e la relativa nota tecnica, non sono presenti grafici e fotografie.

L'ampliamento del locale dove era stato illegittimamente realizzato il servizio igienico, in relazione al riscontro eseguito tra l'attuale stato dei luoghi e quello indicato nell'originario titolo edilizio, consisterebbe nella traslazione del tramezzo di ca. 35 cm. In relazione a quanto argomentato sia per la licenza edilizia che per l'abitabilità, resta invariata l'illegittimità del bagno.

Risulta illegittima anche la variazione relativa al punto b). Dal momento che la parte demolita corrispondeva ad una porzione di muratura portante. Pertanto l'intervento non poteva essere realizzato attraverso una semplice comunicazione ai sensi dell'art. 26. Di conseguenza anche tale attività edilizia

è da considerarsi de tutto illegittima.

Si rileva inoltre che la comunicazione delle opere è stata sottoscritta, in data 4/4/1990, dal Sig. [REDACTED], divenuto comproprietario dell'unità immobiliare solo nel luglio del 1991. Si ipotizza pertanto che la domanda sia stata trasmessa in seguito ad un eventuale preliminare di acquisto.

4. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85, n. 3.184 dell'8/9/1990, relativa all'esecuzione delle opere interne riguardanti la *“demolizione del tramezzo posto tra la cucina ed il wc, con conseguente ampliamento della cucina e soppressione del suddetto bagno in miglioramento alla normativa igienico-sanitaria”*.

Nel fascicolo, che comprende la sola comunicazione e la relativa nota tecnica, non sono presenti grafici e fotografie.

Anche in questo caso le asseverazioni dichiarate dal tecnico, circa la destinazione dei locali oggetto d'intervento, indicata in cucina e bagno, sono da considerarsi del tutto illegittime. Contrariamente la rimozione del servizio igienico, inclusa le modifiche apportate, riguardanti paramenti murari non portanti, sono da considerarsi legittime.

In relazione alle informazioni raccolte dalle note tecniche delle comunicazioni ex art. 26 di cui al punto in oggetto ed a quello precedente, emerge che nell'unità immobiliare erano illegittimamente presenti non uno, bensì due servizi igienici.

Anche per questa pratica, in relazione al sottoscrittore della domanda, si rileva quanto indicato per quella al punto precedente.

5. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85, n. 4.196 del 7/12/1990, relativa all'esecuzione delle opere interne riguardanti:
- a) *“ampliamento del bagno esistente tramite lo spostamento del tramezzo posto tra il bagno stesso ed il disimpegno antistante le camere”*;
 - b) *“demolizione parziale del tramezzo posto tra il soggiorno e l'ingresso”*.
 - c) *“demolizione del tramezzo posto tra la cucina ed il wc, con conseguente ampliamento della cucina e soppressione del suddetto bagno in miglioramento alla normativa igienico-sanitaria”*.

Nel fascicolo, che comprende la sola comunicazione e la relativa nota tecnica,

non sono presenti grafici e fotografie.

Si tratta delle stesse opere già indicate nelle due precedenti comunicazioni ex art. 26 (punti 3 e 4), di conseguenza, in merito alla legittimità degli interventi, si rimanda a quanto già argomentato nei due punti precedenti.

In questo caso la comunicazione è sottoscritta dai Sig.ri ***** e ***** , che alla data di presentazione del documento risultavano comproprietari dell'unità oggetto di intervento.

6. DIA n. 3.177, presentata il 20/7/2000, riguardante la *“demolizione di un muretto divisorio e la chiusura di una porta”*.

All'interno del fascicolo risultano presenti i seguenti documenti:

- a) modello di denuncia;
- b) relazione di asseveramento;
- c) relazione tecnica;
- d) piante scala 1:100, con indicazione dello stato attuale, di quello di progetto e di quello sovrapposto;
- e) sezione scala 1:100, con indicazione dello stato attuale, di quello di progetto e di quello sovrapposto;
- f) rilievo fotografico con due scatti;
- g) estratto di mappa catastale;
- h) dichiarazione della data di fine lavori, indicata nel 4/9/2000.

Anche per questa pratica sono da considerarsi illegittimi tutti i riferimenti relativi alla destinazione abitativa dell'unità immobiliare.

Si rileva inoltre che la demolizione del muretto divisorio, riguardante il parapetto dell'apertura illegittimamente realizzata con le comunicazioni ai sensi dell'art. 26, di cui ai precedenti punti 3) e 5), di fatto non riguardava un semplice divisorio, bensì un paramento murario portante. Pertanto anche in questo caso si configura un intervento illegittimo, visto che è stato realizzato senza il necessario deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile. Si fa comunque presente che tale apertura risultava dal punto di vista strutturale già viziata dal precedente intervento.

In considerazione delle rilevanti modifiche apportate alla normativa di riferimento (rispetto alla data di stesura della precedente perizia), si è reso necessario procedere

con una nuova analisi. Sono state pertanto riscontrate le variazioni apportate in corso d'opera al progetto originario n. 1.505 del 1953, di cui al punto 1. A tal proposito si è proceduto con una sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi dell'epoca e quanto indicato nel relativo progetto. Tale raffronto è stato eseguito sia per la verifica della conformazione in pianta (dell'unità immobiliare pignorata e dell'ingresso condominiale), che per la sezione trasversale ed il prospetto lato strada del fabbricato. Il tutto come meglio rappresentato nei relativi grafici di cui all'allegato 8a. Di conseguenza si è reso necessario ipotizzare quello che poteva essere l'effettivo stato dei luoghi originario (post 1952), dell'unità immobiliare pignorata. Il tutto è stato quindi ipotizzato per buon senso e sulla base degli elementi fino ad oggi raccolti e riscontrati. Dall'analisi eseguita emergono variazioni di sagoma e di altezza del fabbricato, oltre che della disposizione interna, quantomeno per le parti interessate. Di seguito un elenco sintetico delle variazioni riscontrate:

a) Diversa sagoma del fabbricato:

- per quanto concerne la larghezza (con riferimento al filo muro interno), è stata riscontrata una riduzione di ca. 36/40 cm;
- per quanto concerne la profondità "massima" (con riferimento al filo muro esterno), è stato rilevato un incremento di ca. 49 cm;
- per quanto concerne la profondità "minima" (con riferimento al filo muro esterno), è stato rilevato un incremento di ca. 26 cm;
- il piano di calpestio interno del livello seminterrato risulta più basso di ca. 21 cm;
- l'altezza interna, prevista nel progetto in 2,50 ml, è stata ridotta da 2,50/2,44 ml, fino ad un minimo di 2,27 ml (altezza rilevata nella parte rialzata del locale ad oggi illegittimamente utilizzato come cucina pranzo);

b) Diversa disposizione interna delle parti comuni:

- realizzazione del locale ripostiglio, posto sotto l'ultima rampa della scala condominiale, di collegamento tra l'ingresso ed il piano seminterrato;
- realizzazione del locale condominiale dove sono ubicate le due vecchie cisterne in eternit;

- diversa dimensione dell'ingresso e del vano scala condominiale.

c) Diversa disposizione interna dell'unità oggetto di verifica:

- traslazione dei locali in direzione del vano scala condominiale;
- diversa ubicazione delle aperture interne.

d) Varie:

- diversa dimensione ed ubicazione delle aperture esterne;
- diversa posizione, rispetto al piano di campagna, delle fosse biologiche condominiali, che risultano rialzate di ca. 69/73 cm;
- mancata realizzazione di uno dei balconi posti al piano terra rialzato.

Emerge inoltre che:

- e) l'altezza interna del piano terra rialzato (originariamente indicata nel progetto in 3,30 ml, per la quale nella licenza è prescritto l'incremento a 3,50 ml), è pari a 3,22/3,25 ml (rilevati nel vano scala condominiale);
- f) risulta ridotto il dislivello tra il piano terreno rialzato ed il marciapiede. Nel progetto il relativo salto di quota era indicato in 1,50 ml. Per quanto è stato possibile riscontrare sul posto, con riferimento sempre al vano scala, il salto di quota è pari a ca. 1,33 ml.
- g) Variazione dell'altezza complessiva del fabbricato di ca. 22 cm sul prospetto lato strada e di 63 cm su quello tergale. Il tutto con riferimento alla sola porzione compresa nella sezione AA (l'unica prodotta nel progetto rilasciato). In merito alle altezze è necessario però tenere conto che all'epoca, in sede di esame del progetto, era stato prescritto che l'altezza interna del piano terra rialzato fosse incrementata da 3,30 ml a 3,50 ml. E' pacifico pertanto che tale variazione andasse a modificare anche l'altezza complessiva di tutta la porzione fuori terra, indicata nel progetto in 14,30 ml sul lato strada e in 15,60 ml su tergo. Si ritiene pertanto corretto incrementare le due altezze dei relativi 20 cm, individuando pertanto le rispettive dimensioni aggiornate in 14,50 ml (14,30 ml + 0,20 ml), e 15,80 ml (15,60 + 0,20 ml). Considerata inoltre la variazione della quota del piano di calpestio del resede tergale (seppur minima), si ritiene più corretto comparare le relative altezze del fabbricato, anziché fare riferimento alle variazioni che emergono dalla sovrapposizione grafica. Inoltre si fa presente che le altezze complessive fuori terra (indicate nella sezione di progetto), per la parte inferiore fanno riferimento ai rispettivi piani di calpestio (il marciapiede sulla pubblica via per il lato fronte strada ed il piano di calpestio del resede tergale per il prospetto interno), mentre per la parte superiore fanno riferimento all'intradosso del soffitto dell'abitazione del terzo ed ultimo piano. Di conseguenza, dal momento che nel vano scala,

all'ultimo livello, il soffitto risulta decisamente più alto rispetto a quello di progetto, riferito alla relativa abitazione (4,12 ml, contro 3,15 ml di progetto), è pacifico ipotizzare che non corrisponda a quello della relativa unità immobiliare. In proposito si fa infatti presente che la sezione prodotta nel progetto non interessa il vano scala condominiale, ma solo le unità immobiliari poste ai vari livelli. Di conseguenza l'altezza interna del piano terzo è da considerarsi, nell'ambito del procedimento in oggetto, non rilevabile. Tutto ciò premesso, sono state confrontate le sole altezze rilevabili sul posto con quelle desumibili dalla misura dei disegni di progetto. In proposito è stato fatto riferimento, per quanto concerne la parte superiore, all'intradosso del travetto di aggetto della copertura.

Sul lato fronte strada l'altezza rilevata è di 14,65 ml (lato sx), e di 14,46 ml (lato dx), contro i 14,55 ml ricavati misurando la sezione di progetto.

Sul fronte tergale, l'altezza rilevata con riferimento a quella che emerge dalla sola sezione interessata è di 15,41 ml, con riferimento alla parte più alta del piano rialzato dove sono ubicate le fosse biologiche, che fuoriescono rispetto al piano di calpestio del resede tergale di ca. 69/73 cm. Considerando la quota più alta (73 cm), l'altezza lato tergo riferita alla sezione in oggetto è pari a 16,14 ml. Quella invece rilevata dalla sezione di progetto è di 15,85 ml.

L'analisi di seguito esposta fa riferimento al DPR 380/2001 (da qui in poi denominato Testo Unico, riformato lo scorso luglio dalla legge denominata Salva Casa). E' stato poi tenuto conto delle relative linee di indirizzo del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (da qui in poi denominato semplicemente Ministero), pubblicate lo scorso 30 gennaio. Infine, per le conclusioni è stato fatto riferimento a quanto emerso negli incontri avuti con il responsabile del Genio Civile o con il tecnico referente del Servizio delle Sanatorie Edilizie del Comune.

Ovviamente trattandosi di una riforma estremamente recente, le soluzioni di seguito riportate sono da considerarsi del tutto indicative, visto che anche le linee interpretative prodotte dal Ministero non hanno definitivamente risolto tutte le problematiche emerse per l'attuazione della recente riforma, con particolare riferimento al rapporto con gli Enti locali, e con la normativa regionale, che ad oggi non risulta ancora allineata al Testo Unico riformato. Tutto ciò premesso si procede di seguito con la disamina.

Innanzitutto è stato tenuto conto di quanto specificato al comma 1 ter dell'art. 9bis del Testo Unico “*Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso*”. Pertanto occorre necessariamente distinguere le parti relative all'unità immobiliare compresa nel pignoramento dalle parti comuni comprese nel relativo fabbricato.

Si procede pertanto da subito con l'analisi del fabbricato, con riferimento alle relative parti condominiali.

E' stato quindi riscontrato se le variazioni individuate sono da ricomprendersi nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del Testo Unico. A tal proposito è stato prodotta una tabella di raffronto tra lo stato di progetto e quello rilevato (allegato 8a-bis).

Dal momento che le unità immobiliari comprese nel fabbricato hanno una consistenza utile di progetto (con riferimento a quello originario del 1952), tra i 60 mq ed i 100 mq, è stato fatto riferimento alla tolleranza di costruzione prevista alla lettera d), del comma 1-bis (art. 34 bis del Testo Unico), pari al 5%. Le uniche variazioni riscontrate superiori a tale limite sono quelle che riguardano la somma della superficie utile e di quella accessoria, dell'intero edificio. In proposito occorre però fare presente che l'eccedenza di tale riduzione oltre alla tolleranza di costruzione individuata, è conseguente esclusivamente alla mancata realizzazione di uno dei due balconi tergalì dell'unità posta al piano terra rialzato. Pertanto, a parere dello scrivente, è riconducibile alla parte esclusiva della relativa unità e non certo alle parti condominiali. Di conseguenza tale variazione, nell'ambito dell'accertamento in oggetto, non è da considerarsi rilevante. Resta però la variazione apportata all'altezza del piano terra rialzato, che riguarda anche l'altezza interna delle relative parti condominiali. La variazione riscontrata in proposito è dell'8%, pertanto non può essere ricompresa nel limite della tolleranza costruttiva prevista (5%). Di conseguenza la variazione riscontrata costituisce una violazione edilizia.

La successiva analisi eseguita ha permesso di riscontrare che le variazioni apportate sono comunque comprese nella “*parziale difformità*” rispetto al relativo titolo edilizio.

La “*parziale difformità*” non trova una specifica definizione da parte del legislatore in

termini oggettivi, parametrici e dimensionali. Anche la definizione riportata nelle linee di indirizzo del Ministero dello scorso 30 gennaio, non individua (a parere dello scrivente) le modalità oggettive per poterla individuare. Si ritiene pertanto più corretto fare riferimento alla modalità fino ad oggi applicata, che prevede che la “*parziale difformità*” ricorra, in via giuridica residuale, quando le variazioni eccedono la tolleranza, ma tuttavia non configurano la “*totale difformità*” o la “*variazione essenziale*”.

Per la definizione di “*totale difformità*” è necessario fare riferimento all'articolo 31 del Testo unico, ed in particolare al comma 1 “*Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*” E' pacifico pertanto affermare che le variazioni riscontrate non possano configurare la “*totale difformità*”. Di conseguenza si procede con l'analisi per appurare che non si sia configurata neppure la “*variazione essenziale*”. A tal proposito occorre di nuovo fare riferimento al Testo Unico dell'Edilizia, che però traccia solo i criteri generali delle “*variazioni essenziali*” (art. 32 dello stesso commi 1 e 2), senza entrare però nel dettaglio, quantitativo dimensionale, relativo ai parametri edilizi che li determinano. I relativi criteri di dettaglio risultano invece definiti dalla LR 65/2014, ed in particolare dall'art. 197, comma 1 “*Ai fini dell'applicazione degli articoli 196 e 199, fermo restando quanto previsto dall'articolo 198, costituiscono variazioni essenziali al progetto allegato al titolo abilitativo le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifichi una delle seguenti condizioni: [...]*”. Si procede pertanto con l'analisi delle varie condizioni riportate al comma 1:

- “[...] a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento della pianificazione territoriale oppure dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigenti o adottati, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98 [...]”. Nonostante l'uso illegittimo come abitazione dell'unità posta al piano seminterrato (destinata a cantina), la condizione in oggetto è da considerarsi non verificata.
- “[...] b) un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie calpestabile con destinazione residenziale in misura superiore:

- 1) al 8 per cento da 0 a 300 metri quadrati;
- 2) al 3 per cento per la parte eccedente 300 metri quadrati; [...]"

In proposito si fa presente che i rilievi effettuati si sono limitati all'unità immobiliare pignorata ed alle parti condominiali del fabbricato. Ciò nonostante, in considerazione sia della conformazione dell'intero stabile che delle informazioni desumibili dal progetto, è stata ipotizzata la consistenza calpestabile degli altri piani e delle altre unità immobiliari comprese nel fabbricato. In seguito agli accertamenti che è stato possibile condurre è emerso che la superficie complessiva di progetto, rilevata direttamente dai relativi grafici (visto che nella licenza del 1952 non sono specificate le consistenze in termini numerici), è pari a ca. 518 mq, mentre quella realizzata è stata indicativamente determinata in ca. 490 mq. Emerge pertanto che vi sia stata una riduzione e non un incremento. Di conseguenza anche tale condizione non risulta verificata.

- “[...] c) un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
 - 1) al 8 per cento(506) da 0 a 400 metri quadrati;
 - 2) al 3 per cento(506) per la parte eccedente 400 metri quadrati; [...]"

Trattandosi di un fabbricato a destinazione residenziale, anche tale condizione non risulta verificata.

- “[...] d) la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a 30 centimetri qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella di altri edifici; [...]"

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di riscontrare una variazione dell'altezza complessiva di ca. 22 cm sul prospetto lato strada e di 63 cm su quello tergale. Il tutto con riferimento alla sola porzione compresa nella sezione AA (l'unica prodotta nel progetto rilasciato), con tutti i relativi approfondimenti riportati in proposito, ai quali si rimanda integralmente. Si fa comunque presente che nella pratica edilizia in oggetto non risulta specificato che l'altezza del fabbricato era stata prescritta in relazione a quella degli altri edifici. Emerge inoltre che il fabbricato in oggetto (che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre seminterrato), risulta tra quelli più bassi presenti sullo stesso lato dell'isolato, dove il massimo numero di piani raggiunto è pari a

sette, oltre al seminterrato. Infine, risultano sempre di sette piani, e quindi più alti rispetto a quello oggetto di accertamento, anche i due fabbricati contigui, posti su i due rispettivi lati. Di conseguenza non si ravvisa il superamento dell'altezza prescritta in relazione a quella degli altri edifici. Pertanto anche tale condizione è da considerarsi non verificata.

- “[...] e) *la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nel titolo abilitativo dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10 per cento, oppure in misura superiore a 20 centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici; [...]*”.

Nel titolo abilitativo non risultano fissate distanze del fabbricato dalle altre costruzioni. Inoltre come da progetto, sul lato strada è stato realizzato l'allineamento della facciata, rispetto a quelle degli altri edifici. Pertanto anche tale condizione è da considerarsi non verificata.

- “[...] f) *la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali. [...]*”. Dalla documentazione che è stato possibile visionare in seguito ai vari accessi agli atti eseguiti, non emergono violazioni in oggetto. Si fa inoltre presente che il Comune di Firenze è stato classificato sismico solo con il DM del 19/3/1982. Di conseguenza all'epoca il fabbricato non ricadeva in zona sismica. Pertanto anche tale condizione è da considerarsi non verificata.

Si passa adesso al comma 2 dello stesso articolo *“Le variazioni concernenti la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui al comma 1, lettere b), c) e d), ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.”* In proposito, per quanto è stato possibile riscontrare, all'epoca non è stato incrementato il numero di piani o delle unità immobiliari. Pertanto anche tale condizione è da considerarsi non verificata.

Per completezza si riporta anche il comma 3 dell'art. 197 *“Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.”*

L'analisi eseguita ha quindi permesso di riscontrare che le variazioni apportate in corso d'opera (all'epoca della realizzazione del fabbricato), non configurano neppure la *“variazione essenziale”*, di conseguenza, in via giuridica residuale, è pacifico

affermare che rientrano nella “*parziale difformità*”.

Trattandosi di parziale difformità si dovrà pertanto fare riferimento all'art. 34 ter del Testo Unico.

Come prima cosa è stata verificata l'applicabilità del comma 4 “*Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis*”. Purtroppo nella documentazione relativa al sopralluogo eseguito all'epoca, propedeutico per il rilascio del certificato dell'abitabilità del 1953, non risultano riportate le variazioni apportate al progetto. Nello specifico preme infatti evidenziare che nel relativo verbale risulta riportato che “*Il fabbricato [...] corrisponde al progetto approvato dalla Commissione d'Igiene Edilizia il 14/4/1951 con variante e dal Sindaco approvato*”. Si ritiene pertanto che le variazioni eseguite all'epoca in corso d'opera, siano state reputate dal tecnico del Comune non rilevanti, visto che lo stesso tecnico attestava la conformità dell'edificio al progetto ed alla relativa variante. Le linee di indirizzo del Ministero dello scorso 30 gennaio, in proposito specificano infatti che “*occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità*”, cosa che di fatto non è avvenuta. Di conseguenza, a parere dello scrivente, il comma 4, non è da considerarsi al momento applicabile. Si passa pertanto a quanto trattato negli altri commi compresi nello stesso art. 34 ter del Testo Unico (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo), di seguito integralmente riportati:

“1) *Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis [tolleranze costruttive] possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*

2) *L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della*

variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3) Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis."

Di conseguenza, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate in ambito condominiale, riferite all'intero fabbricato, si dovrà procedere con la presentazione della SCIA ed il pagamento, a titolo di oblazione, dell'importo determinato ai sensi dell'articolo 36bis, comma 5 del Testo Unico. Le recenti linee di indirizzo del Ministero, specificano in proposito che si dovrà fare riferimento all'importo indicato alla lettera b) del comma 5, ed in particolare alla prima parte. L'importo dell'oblazione sarà pertanto pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328. A parere dello scrivente, per il caso di specie, non emerge alcun aumento di valore. Di conseguenza si potrebbe ipotizzare l'applicazione dell'importo minimo, pari a € 1.032.

In conclusione all'analisi eseguita per il fabbricato (con riferimento alle parti condominiali), per completezza, si ritiene comunque necessario fare presente quanto contenuto in proposito all'art. 12 del vigente RE del Comune (approvato con

Deliberazione del 17/4/2023), che di conseguenza risulta antecedente al Testo Unico riformato lo scorso luglio. Emerge pertanto che l'attuale RE del Comune non risulta ancora allineato alla norma nazionale vigente.

Si riporta di seguito l'estratto nell'art. 12 del RE (denominato "*Sanzioni edilizie, opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili*"), con particolare riferimento a quanto contenuto al comma 3, lettera a).

"1) Per effetto dell'art. 40, primo comma, della L 47/1985, agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.

2) Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della medesima L 47/1985 (17 marzo 1985), si applicano le sanzioni e procedure previste dal Tit. IV del DPR 380/2001 e dal Tit. VII della LR 65/2014 e successive modificazioni.

3) Nel rispetto dei principi di cui ai precedenti commi 1 e 2, non sono soggette al regime sanatorio di cui al Tit. IV del DPR 380/2001 e al Tit. VII della LR 65/2014, né a sanatoria le opere realizzabili in assenza di titolo ai sensi della normativa vigente al momento della loro esecuzione, nel presupposto della loro conformità alla disciplina urbanistico-edilizia al tempo vigente ed alle prescrizioni del titolo edilizio, quali:

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977) [...];".

A tal proposito è necessario evidenziare, che un articolo molto simile era contenuto anche nella LR del Veneto, dichiarato incostituzionale dalla Consulta, che lo ha ritenuto una norma di principio, la cui competenza ricade esclusivamente sulle competenze dello Stato. Tutto ciò premesso, anche se a primo impatto l'art. 12, comma 3 del RE, potrebbe configurarsi in linea con i contenuti analizzati per il comma 4 dell'art. 34 ter del Testo Unico (che comunque come già argomentato non è applicabile al caso di specie), emergono evidenti differenze, ed in particolare:

- nel RE non viene riportato l'obbligo del rilascio del certificato di abitabilità e a tutto quello che doveva emergere nel corso del relativo sopralluogo;

- le variazioni richiamate dal RE si estendono anche a quelle che si configurano come “*variazioni essenziali*”;

- le variazioni richiamate dal RE devono essere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia al tempo vigente ed alle prescrizioni del titolo edilizio.

Si riscontra pertanto, che per il caso di specie, non risulta soddisfatto ad esempio il requisito relativo alla conformità del progetto realizzato, con riferimento all'altezza del piano terreno rialzato, prescritta in 3,50 ml nella licenza e realizzata in 3,22/3,25 ml (rilevati nel vano scala condominiale). Sempre rispetto alle prescrizioni di progetto, risulta inoltre ridotto il dislivello tra il piano terreno rialzato ed il marciapiede. Nel progetto il relativo salto di quota era indicato in 1,50 ml. Per quanto è stato possibile riscontrare sul posto, con riferimento sempre al vano scala, il salto di quota è pari a ca. 1,33 ml. Dal riscontro effettuato nei RE precedenti all'epoca di realizzazione del fabbricato (dal 1869 al 1943), l'unico dove sono indicate prescrizioni relative all'altezza minima interna delle abitazioni è il Regolamento di Igiene del 1940 (art. 86), dove per il piano terreno veniva prescritta un'altezza di 3,50 ml e per quelli superiori di 3,20 ml (ridotti a 3 ml per le strade con larghezza superiore a 10 ml). Emerge pertanto che la variazione apportata in corso d'opera all'altezza del piano terra rialzato sia in contrasto anche con il Regolamento di Igiene del 1940. Ovviamente, in seguito ai riscontri che è stato possibile effettuare presso il Comune, non è stato possibile avere conferma se detto regolamento fosse ancora vigente o meno all'epoca del rilascio della licenza edilizia del 1952.

Per quanto concerne lo strumento di pianificazione vigente all'epoca, in seguito al riscontro effettuato presso il Comune, è emerso che, nel 1952, il Comune di Firenze non era dotato di strumenti urbanistici efficaci. Il primo PRG, per cui sono scattate le misure di salvaguardia, è stato adottato con DCC n. 5734 del 28/12/1962 (PRG Detti).

I contenuti del RE sono stati riportati solo per completezza, visto che si ritiene più corretto fare riferimento alle disposizioni di regolarizzazione dettate dal Testo Unico.

Individuate le modalità di regolarizzazione relative al fabbricato con riferimento alle parti condominiali, si passa adesso all'analisi della conformità dell'unità immobiliare compresa nel pignoramento.

Per il relativo stato legittimo, è quindi necessario fare riferimento a quello realizzato, in essere all'epoca del sopralluogo effettuato dal tecnico del Comune, propedeutico

al rilascio del certificato di abitabilità del 1953. In considerazione alle disposizioni contenute all'art. 34 bis del Testo Unico (denominato "Tolleranze costruttive"), lo stato realizzato all'epoca è da ritenersi conforme.

Le uniche dimensioni che non ricadono nella tolleranza del 5% sono le seguenti:

- riduzione di altezza apportata ad una porzione del Locale 3 (ad oggi illegittimamente utilizzato come cucina-pranzo), da 2,5 ml a 2,27 ml (riduzione del 9%). Trattandosi però di una porzione contenuta, è da ritenersi non rilevante.
- Riduzione delle superficie utile. In proposito è necessario fare presente che se nella consistenza realizzata vengono computate anche le porzioni con minore altezza (h variabile da 1,86 ml a 1,96 ml), relative all'ispessimento realizzato per il passaggio del portavia (L5, L7 e L8), la variazione è pari al 2,5% (84,79 mq di progetto, contro 82,75 mq realizzati). Contrariamente, escludendo tali porzioni, la variazione risulta superiore alla tolleranza del 5% (6% - 84,79 mq di progetto, contro 79,68 mq realizzati). Considerando però che si tratta di un locale destinato a cantina, per il quale ad oggi il RE prevede altezze minime fino a 1,80 ml. Si ritiene più corretta la prima soluzione, quella che comprende anche le minime porzioni ad altezza ridotta, e che comporta una variazione del 2,5%.

Emergono invece difformità conseguenti alle opere successivamente realizzate. A tal proposito sono stati redatti i grafici di cui all'allegato 8b (variazioni apportate successivamente alla fine delle opere di realizzazione del fabbricato, di cui all'abitabilità del 1953). La presente disamina non comprende la porzione A del resede, oltre al locale esterno sottoscala, al quale si accede dalla stessa, visto che si tratta di parti ubicate nella part. 792, con compresa nella vendita.

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità riscontrate.

- A) Cambio di destinazione da cantina ad abitazione. Così come ampiamente argomentato in precedenza, tale variazione, che è stata eseguita senza alcun titolo edilizio, è da considerarsi del tutto illegittima. L'unità immobiliare risulta infatti completamente priva dei più importanti requisiti igienico sanitari ad oggi richiesti per i locali abitativi, sia per quelli di tipo primario (che prevedono la permanenza continuativa di persone), che di supporto (spazi

di cottura e servizi igienici, che non prevedono la permanenza continuativa di persone), motivo per cui sarà necessario procedere con il ripristino della destinazione originaria di cantina (deposito/rimessa). Di conseguenza la destinazione legittima è quella di locali di tipo accessorio, adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone.

B) Realizzazione di servizio igienico nel locale 8. A quanto emerge dalle pratiche edilizie visionate, il bagno in oggetto, risultava già esistente all'epoca delle relative comunicazioni, effettuate ai sensi dell'art. 26 (PE 3 e 5). Si ritiene comunque improbabile che all'epoca l'unità potesse essere dotata di due servizi igienici. Tutto ciò premesso, in considerazione del ripristino della destinazione legittima dell'unità immobiliare, si dovrà procedere con la rimozione dei sanitari, oltre alla chiusura dei relativi allacci, sia di adduzione che di scarico.

C) Per la traslazione del muro del locale 8, relativo al servizio igienico di cui sopra, è stata trasmessa una comunicazione ai sensi dell'art. 26, inviata tra l'altro due volte (vedi PE 3 e 5). Di conseguenza tale intervento sarebbe da considerarsi di per sé legittimo. Resta però il fatto del rialzamento del piano di calpestio, che per quanto ipotizzato nella ricostruzione dello stato dei luoghi relativo al sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità (1953), è stato realizzato successivamente. Stessa cosa per i relativi gradini di collegamento. Il rialzamento rispetto al piano di calpestio del resto dell'unità immobiliare è pari a 60 cm. E' pertanto ipotizzabile che sia stato realizzato un vero e proprio solaio rialzato, che anche se di dimensioni contenute, si configura come un'opera di valenza strutturale. Si ritiene pertanto che la soluzione più opportuna in questa sede, sia quella che preveda la rimozione del solaio ed il conseguente ripristino dell'altezza interna originaria.

D) Realizzazione dell'apertura eseguita sul paramento murario portante, di delimitazione tra i locali 1 e 4. In relazione a quanto emerge dalle pratiche edilizie visionate, si tratta di un intervento eseguito in più riprese. Una prima apertura è stata realizzata in seguito alla comunicazione ai sensi dell'art. 26,

inviata tra l'altro due volte (vedi PE 3 e 5 del 1990). Si trattava della realizzazione di una finestra interna. In relazione a quanto emerge dalle pratiche edilizie visionate, aveva una larghezza di ca. 1,90 ml ed un'altezza di 1,20 ml. Trattandosi di un intervento realizzato su un muro portante, e quindi di valenza strutturale, non poteva essere realizzato mediante una semplice comunicazione ai sensi dell'art. 26. Sarebbe stato inoltre necessario procedere con il deposito del relativo progetto presso il Genio Civile, visto che si trattava di una variazione strutturale successiva alla classificazione sismica di Firenze, di cui al DM 19 marzo 1982.

La rimozione del parapetto, e quindi la trasformazione da finestra interna ad apertura di passaggio interno, è stata realizzata con la DIA del 2000 (PE 6), ed anche in questo caso senza il necessario deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile. Si fa comunque presente che tale apertura risultava dal punto di vista strutturale già viziata dal precedente intervento.

Per tale fattispecie sarà pertanto necessario procedere con il ripristino del paramento murario originario.

E) Tamponamento della porta interna di collegamento tra i locali 2 e 4. Si tratta di un'opera edilizia realizzata con la DIA del 2000 (PE 6), pertanto l'intervento può essere considerato legittimo. Dal momento però che si dovrà procedere con il ripristino del muro portante di cui al punto precedente, sarà necessario ripristinare tale apertura, al fine di non rendere intercluso il locale 4.

F) Demolizione dei tramezzi interni di delimitazione del servizio igienico che era posto nel locale 3, oltre all'eliminazione del bagno stesso. Tale intervento è stato realizzato in seguito alla comunicazione ai sensi dell'art. 26, inviata tra l'altro due volte (vedi PE 4 e 5). Trattandosi di opere interne, di valenza non strutturale, l'intervento è da considerarsi legittimo. E' da considerarsi corretta anche l'eliminazione del servizio igienico, visto che era stato realizzato illegittimamente.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato 9, relativo alle opere di adeguamento e ripristino.

Come già anticipato, tutte le altre difformità inerenti la porzione A del resede, indicate nella precedente perizia, non vengono più confermate, visto che è da ritenersi non compresa nella vendita. Si ricorda però che con i precedenti accertamenti, era emerso che le fosse biologiche dove vengono recapitate le acque reflue dell'unità immobiliare sono state realizzate senza titolo ed in modo non conforme. Pertanto si dovrà quantomeno procedere con gli interventi necessari ad interromperne il recapito presso le stesse. A tal proposito, visto che l'impianto idraulico non è essenziale per l'uso legittimo a cui è destinata l'unità immobiliare, si dovrà procedere con la sigillatura delle tubazioni sia di adduzione che di scarico presenti nel locale n. 3. Gli interventi previsti per le fosse biologiche, visto che ricadono su una porzione del resede non oggetto di vendita, non vengono invece confermati.

Per l'impianto di riscaldamento, ad oggi non funzionante, non è presente la dichiarazione di conformità. Di conseguenza, visto che non è essenziale per l'uso legittimo a cui è destinata l'unità immobiliare, aggiunto inoltre che la caldaia è ubicata nel locale sottoscala che ricade nella part. 792 (pertanto non compreso nella vendita), non si ritiene necessaria alcuna attività di regolarizzazione e/o opera di ripristino, ad esclusione della chiusura delle tubazioni di collegamento con i vari radiatori presenti, per i quali è stato ipotizzato di lasciarli sul posto. Tra l'altro, come specificato nel corso dell'ultimo sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risulta al momento non funzionante. Si rende pertanto inutile l'utenza del metano. Di conseguenza non vengono quantificati i costi relativi alla dichiarazione di rispondenza del relativo impianto.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, dal momento che non è presente la dichiarazione di conformità, si dovrà procedere con la redazione della relativa dichiarazione di rispondenza.

Le opere di ripristino sopra indicate potrebbero essere realizzate mediante una SCIA in sanatoria, di cui all'art. 36 bis del DPR 380/2001.

Dal momento che tutte le difformità emerse verrebbero rimosse, ripristinando pertanto lo stato dei luoghi legittimo, l'importo che dovrebbe essere corrisposto a titolo di oblazione, sarebbe pari a quello minimo, e di conseguenza a € 516, così come indicato al comma 5, lettera b) dello stesso art. 36 bis.

Nel corso del confronto avuto lo scorso 28 gennaio con il responsabile del Genio Civile, è stato riferito che dal momento che per le variazioni strutturali, illegittimamente realizzate, si procederà con il ripristino, non sarà necessario presentare alcuna sanatoria presso il Genio Civile. E' stato inoltre aggiunto che per le variazioni apportate in corso d'opera al fabbricato non sarà necessario produrre alcuna attestazione di valenza strutturale, sia da depositare al Genio Civile che al Comune.

In seguito al confronto avuto lo scorso 13 febbraio con il tecnico referente del Servizio delle Sanatorie Edilizie del Comune, è stato riferito che al momento l'Ufficio ha una diversa posizione interpretativa sul Testo Unico, rispetto a quella sopra argomentata dal sottoscritto (basata esclusivamente sulle interpretazioni fornite dalle recenti linee di indirizzo del Ministero). In particolare è stato specificato che il comma 4 dell'art. 34 ter (*“Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis”*), possa essere applicato in tutti i casi in cui sia stato effettuato il sopralluogo da parte del tecnico Comunale e sia stata successivamente rilasciata dalla stessa amministrazione l'abitabilità. Ovviamente è necessario che successivamente non siano seguite delle sanzioni o delle intimazioni a procedere con la messa in pristino o con la demolizione. Pertanto è stato affermato che è applicabile anche per il caso di specie, sia per quanto concerne le parti condominiali che la stessa unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il tutto è da intendersi ovviamente riferito allo stato dei luoghi originario, esistente all'epoca in cui è stato effettuato il sopralluogo dal tecnico comunale, propedeutico per il rilascio del certificato dell'abitabilità del 1953, che prevedeva per la stessa unità immobiliare la destinazione di cantina. E' stato pertanto esplicitato che l'attuale posizione del Comune non ritiene rilevante, per l'applicazione del comma 4, il fatto che siano esplicitate o meno, nella documentazione compresa nell'abitabilità, la sussistenza

delle parziali variazioni apportate in corso d'opera, come ad oggi riscontrate.

Pertanto in seguito alla posizione interpretativa esplicitata dal tecnico comunale in merito al comma 4, ed in considerazione della presenza di tutti i vari presupposti in deroga, quella che si qualifica, in base alle norme vigenti, come parziale difformità, è declassificata giuridicamente in tolleranza di costruzione, ed è sottoposta alle procedure di semplice comunicazione. Infatti così come specificato al comma 3, dell'art. 34 bis (relativo alle tolleranze costruttive), del DPR 380/2001 *“Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”*.

Si ritiene che l'attività relativa alla presentazione dello stato legittimo non debba essere quantificata in questa sede, in quanto è da considerarsi compresa nell'attività tecnica necessaria sia per la stipula degli atti relativi ai trasferimenti di natura ordinaria, che per quella per la presentazione di eventuali pratiche edilizie.

Nel corso dell'incontro avuto con il tecnico del Comune è stato inoltre confermato che dovrà essere ripristinata la destinazione di cantina, di conseguenza si dovrà procedere con la rimozione del servizio igienico, oltre che di tutte le altre parti impiantistiche precedentemente segnalate. Si dovrà inoltre procedere con le opere di ripristino riferite alle modifiche strutturali illegittimamente apportate. Tali attività edilizie ed impiantistiche potranno essere effettuate, a detta dello stesso tecnico, mediante una SCIA edilizia ai sensi dell'art. 15 del RE (denominato demolizioni). In proposito è stato infatti specificato che tale procedura non è da considerarsi applicabile solo nei casi di demolizione di superfetazioni e/o di parti realizzate senza titolo, bensì può essere applicata anche per il ripristino rispetto a variazioni illegittimamente apportate.

Alla luce dell'ampio confronto avuto con il tecnico referente del Comune, si ritiene più corretto procedere nella conclusione della disamina, facendo riferimento alle soluzioni proposte dallo stesso, sia a livello interpretativo che procedurale.

Si riporta di seguito il riepilogo delle attività che dovranno essere effettuate al fine di

ripristinare lo stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presentazione di SCIA ai edilizia ai sensi dell'art. 15 del RE. L'importo degli onorari tecnici, comprensivi dei relativi diritti di segreteria, viene quantificato a corpo in € 2.500. L'importo delle opere di adeguamento e ripristino, determinato con computo metrico estimativo (allegato 10), è pari a € 5.072,33. Per quanto concerne l'impianto elettrico, dal momento che non è presente la dichiarazione di conformità, si dovrà procedere con la redazione della relativa dichiarazione di rispondenza. Il costo per tale attività viene quantificato in € 900.

Di conseguenza l'importo complessivo dei costi di regolarizzazione ipotizzati è pari a € 8.472,33, oltre cassa professionale ed iva, dove dovuta per legge.

Come già specificato, l'abitabilità del fabbricato è stata rilasciata nel 1953. Nella stessa viene fatto riferimento anche ai locali posti al piano seminterrato, destinati a cantina. Di conseguenza, anche se datata è da considerarsi presente. Si ritiene pertanto corretto in questa sede non quantificare eventuali ulteriori costi, relativi al deposito dell'attestazione asseverata di agibilità dell'unità in oggetto. Valuterà pertanto il nuovo acquirente se procedere o meno con la relativa attività, una volta effettuate tutte le varie attività di regolarizzazione.

Le recenti variazioni apportate dalla Legge 105/2024 (Salva Casa), al DPR 380/2001, hanno generato non poche criticità ed incertezze all'iter amministrativo e burocratico delle sanatorie, ed in particolare nella gestione delle stesse da parte delle amministrazioni e degli enti locali. Le successive linee interpretative prodotte dal Ministero, in alcune parti contraddittorie tra loro, non hanno definitivamente risolto tutte le problematiche emerse per l'attuazione della recente riforma, con particolare riferimento al rapporto con gli Enti locali, e con la normativa regionale, che ad oggi non risulta ancora allineata al Testo Unico riformato. A tal proposito si ritiene necessario specificare che la disamina interdisciplinare sopra descritta è da considerarsi puramente indicativa, dal momento che solo le amministrazioni e gli enti competenti possono individuare le corrette procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Aspetti questi che possono essere definiti solo in seguito alla presentazione delle relative pratiche di sanatoria. A questo si aggiungono le evidenti difficoltà interpretative dovute dalle continue variazioni dettate dagli strumenti normativi di riferimento, nazionali, regionali e comunali, che

spesso risultano non allineate tra loro. Il tutto così come emerso nel confronto avuto con il tecnico referente del Servizio delle Sanatorie Edilizie del Comune.

Si fa inoltre presente che la disamina è riferita alla sola documentazione che è stato possibile individuare presso i pubblici archivi, non potendo il sottoscritto fare riferimento all'eventuale memoria storica degli ulteriori soggetti che nel tempo sono stati proprietari dell'unità pignorata e delle altre unità comprese nel fabbricato. Di conseguenza è da considerarsi puramente indicativa.

E' inoltre da considerarsi indicativo anche l'importo stimato per le opere di adeguamento e ripristino, poiché basato su considerazioni per le quali non è stato potuto condurre i necessari riscontri sul posto (quali ad esempio saggi conoscitivi), per i ben noti limiti del mandato conferito.

Si fa inoltre presente che gli accertamenti comprendono solo quanto esplicitamente indicato, con l'esclusione di tutte le ulteriori parti comuni e/o condominiali presenti nel fabbricato, di cui non sono stati eseguiti i relativi riscontri e verifiche.

Quesito 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.*

La stima è stata effettuata sulla base dello stato post opere di adeguamento e ripristino (allegato 9), ed in relazione alla destinazione legittima, riferita a locali cantina (deposito/magazzino), per i quali la presenza di persone può avvenire solo in modo saltuario ed occasionale. Si fa inoltre presente che la stima non comprende le parti ubicate nella part. 792 (porzione A resede e locale sottoscala esterna), non inclusa nel pignoramento.

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), pari a:

€ 61.543,20 arrotondato a € 62.000.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 57 mq (SIL);
- il prezzo unitario, pari a ca. € 1.088/mq;
- il prezzo, pari a € 62.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato 11.

Trattandosi di aggiornamento della stima determinata nel gennaio 2020, si fa presente che è emersa una riduzione del più probabile valore di mercato di € 4.000.

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato nel relativo allegato 11.

Quesito 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.

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

Valore stimato	deprezzamento	Valore effettivo
€ 62.000,00	€ 11.155,37	€ 50.844,63

Di seguito si riportano i deprezzamenti applicati per l'adeguamento del più probabile valore di mercato stimato:

- costi di regolarizzazione documentazione catastale = € 650 (per maggiori dettagli si rimanda a quanto più specificatamente trattato al quesito 1);
- costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate = € 8.472,33 (per maggiori

dettagli si rimanda a quanto più specificatamente trattato al quesito 9);

• debiti condominiali = € 2.033,04, con riferimento alla situazione attuale tenendo conto, così come indicato al comma 4 dell'art. 63 delle disp. att. cc ("chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente dell'anno in corso e di quello precedente"). Come anticipato nella parte conclusiva della risposta al quesito 6, per la questione relativa all'importo da detrarre in relazione ad debito condominiale, verrà richiesto riscontro al GE nel corso della prossima udienza. A tal proposito si ritiene utile ricordare che il debito condominiale complessivo, riferito anche agli altri anni pregressi è pari a € 20.289,53.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti. Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di calcolo di questi ultimi, e per tutte le assunzioni e limitazioni conseguenti all'attività svolta, si rimanda alle indicazioni puntuali fornite al quesito 6 e 9, il cui contenuto è qui richiamato integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato, pari a € 50.844,63 arrotondato a € 51.000.

Quesito 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;

Per il bene oggetto del procedimento non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito la quota dell'intero. Si fa inoltre presente che non comprende le parti ubicate nella part. 792, non inclusa nel pignoramento.

Il bene risulta intestato ai debitori come persone fisiche, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni di tale regime, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un Commercialista od un Notaio).

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

Il bene oggetto del pignoramento è compreso in un unico lotto e come specificato al quesito 5, è da considerarsi giuridicamente LIBERO.

Quesito 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).*

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, si specifica che per le parti costituite è stata inviata, sia per il sopralluogo del 2022 che per quello del 2024, una pec al loro Legale. Per uno dei due debitori, non costituito, sempre

assente anche ai sopralluoghi svolti per la precedente attività, le relative comunicazioni sono state sempre inviate per mezzo di raccomandata AR, presso l'unità pignorata, visto che anche ad oggi risulta residente presso lo stesso indirizzo, nonostante non abiti più lì dal 2014. Subito dopo il deposito, verrà comunque inviata alla parte non costituita copia digitale della CTU, mezzo raccomandata AR, presso lo stesso indirizzo.

ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto anche l'ulteriore incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, oltre ai relativi allegati.

Allegati:

- 1: Comunicazioni varie
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 2: Documentazione catastale, oltre ai grafici riferiti alle relative verifiche
- 3: Titolo di provenienza
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 4: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo
- 5: Rilievo fotografico
- 6: Certificati anagrafe
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 7: Ispezione ipotecaria effettuata con riferimento ai cespiti pignorati
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 8a: Verifica conformità – analisi variazioni apportate in corso d'opera in seguito al progetto del 1952
- 8a-bis: Tabella sintetica di raffronto tra stato di progetto e stato realizzato



- 8b: Verifica conformità – variazioni apportate successivamente alla fine delle opere di realizzazione del fabbricato, di cui all'abitabilità del 1953



- 9: Progetto opere di adeguamento e ripristino

- 10: Computo metrico estimativo opere di adeguamento



- 11: Determinazione del più probabile valore di mercato

NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA

- 12: Tabella riepilogativa



Firenze, 28/2/2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Sozzi

