



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Proc. N. R.G. 60/2018

Promosso da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E: Dott.ssa Giovanna Mazza



PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

09 giugno 2025



C.T.U.: *Arch. Valentina Masoni*



Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 9021

via B. Bagnoli 3, Montelupo f. no - FI,
via R. Zandonai 29, Empoli - FI
Tel./Fax 0571- 913275 cell. 3406488583
masonivalentina648@gmail.com
valentina.masoni@pec.architettifirenze.it
C.F: MSNVNT67M51D403Y
P.IVA: 05918860486



INDICE

1. PREMESSA	3
2. MANDATO	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	6
4.01 Ubicazione	6
4.02 Descrizione.....	7
4.03 Condizioni di uso e manutenzione.....	8
4.04 Dotazione impiantistica	8
4.05 Individuazione catastale	9
4.06 Confini	9
4.07 Consistenza.....	9
5. PROPRIETA'	10
5.01 Estremi Atto di Provenienza.....	10
5.02 Attuale proprietario	11
5.03 Precedenti proprietari	11
6. POSSESSO	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
7.01 Estremi atto di Pignoramento	13
7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
7.03 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
9. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	15
9.01 Pratiche edilizie	15
9.02 Situazione Urbanistica	17
10. GIUDIZI DI CONFORMITA'	19
10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	19
10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	19
10.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)	20
11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE	20
12. STIMA DEGLI IMMOBILI	20
12.01 Criteri di stima adottati	20
12.02 Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	21
12.03 Fonti di riferimento.....	23
12.04 Valore unitario.....	24
12.05 Coefficienti correttivi.....	25
12.06 Valore attribuito all' immobile.....	25
12.07 Valore attribuito nell' ipotesi di vendita separata del box auto.....	26
13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO.....	27
14. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	27
15. CONCLUSIONI	27
16. ALLEGATI.....	28



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Valentina Masoni, iscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 7356, CTU del Tribunale di Firenze n. 9021, con studio professionale in Montelupo f.no, via B. Bagnoli 3, essendo stata nominata dal Giudice delle esecuzioni con ordinanza del **31.12.2018**, trasmetteva Giuramento di rito in data **03.01.2019** presso la Cancelleria telematica a mezzo PCT al fine di espletare, come da incarico affidatogli dal Sig. Giudice Esecutore, l'accertamento immobiliare, analizzando e dando risposte ai vari punti descritti e richiesti nel “verbale di giuramento dell'esperto”.

2. MANDATO

(OMISSIONS...) Il Giudice 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 confoni) 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 precedente, 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 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.

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).

15. 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 (corredato 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.

16. 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..



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione ipo – catastale e notarile presso i vari Enti ed eseguito l'Accesso agli Atti amministrativi presso il Comune di Firenze, il **28.02.2019** è stata comunicata al CTU e al custode la sospensione di tutte le attività peritali - avendo il debitore eseguitato depositato istanza di conversione del pignoramento - fino all' udienza del **16.06.2019** per la precisazione dei crediti maturati. Pertanto il primo sopralluogo previsto per l'**08.03.2019** e già comunicato al debitore tramite raccomandata AR del **13.02.2019** non ha avuto seguito per le motivazioni di cui sopra.

La sospensione del procedimento è stata, tuttavia, prorogata per altri cinque anni comunicando costantemente al ctu tutti i rinvii e infine all' udienza del 11.06.2024 è stata disposta la ripresa delle operazioni peritali.

In data 20.11.2024 la scrivente ha provveduto a dare notizia al debitore tramite Raccomandata AR e alle parti a mezzo pec dell'avvenuta ripresa delle operazioni peritali e contestualmente è stato fissato il sopralluogo di rito per il **2/12/2024**. E' stata fatta comunicazione pec anche ad ISVEG per verificare lo stato di occupazione dell'immobile insieme al ctu (Cfr.: **Allegato "A"** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR – 20.11.2024; Pec del 20.11.2024)

Effettuate tutte le dovute convocazioni il 2 Dicembre 2024 si è svolto il Sopralluogo presso l'unità immobiliare posta nel Comune di Firenze (FI), Via di Novoli n. 42/B e n. 42/C alla presenza dell'IVG nella persona di xxxxxx, del Sig.xxxxxxxxx e della sua compagna. Quindi, è stato redatto apposito verbale di sopralluogo del CTU e contestuale Verbale dell'IVG. Durante il sopralluogo sono stati fatti rilievi metrico-strumentali e fotografici, verificata la conformità urbanistica e catastale, lo stato manutentivo, la funzionalità dell'impianto idrico ed elettrico.

Nella stessa sede la scrivente ha chiesto alla proprietà copia di tutte le Certificazioni di Conformità impiantistiche, nonché l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ma la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna documentazione in quanto mai prodotta. (Cfr.: **Allegato "B"** – Verbale di Sopralluogo 02.12.2024 e contestuale Verbale redatto dall' IVG; **Tav 1** – Restituzione grafica di Rilievo del 02.12.24).

PROCEDURA RGE 60/2018

LOTTO 1 (unico)

BENI UBICATI NEL COMUNE DI FIRENZE -FI

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.01 Ubicazione

Comune di Firenze - FI, 50127, Via di Novoli n.c. 42/B e 42/C

I beni oggetto di stima si trovano nel Quartiere di Novoli, all' interno di un isolato compreso tra V.le Alessandro Guidoni e Via Francesco Baracca.

Novoli è un quartiere situato a nord-ovest di Firenze, noto per il suo dinamismo e la sua evoluzione negli ultimi decenni. Originariamente nato come quartiere industriale, oggi Novoli ha subito una profonda trasformazione che l'ha reso una delle aree più vivaci e moderne della città di Firenze. Grazie a importanti progetti di riqualificazione urbana, Novoli è diventato un mix di residenze, uffici, spazi verdi e servizi all'avanguardia. Questo quartiere è particolarmente apprezzato per la sua posizione strategica, che consente un facile accesso al centro di Firenze e alle principali vie di comunicazione. La presenza di numerose infrastrutture, come il Palazzo di Giustizia, il nuovo polo

universitario e il Parco San Donato, rende il quartiere un'area ideale per vivere, studiare e lavorare. La sua crescita continua attira sia giovani professionisti che famiglie in cerca di una zona dotata di tutti i comfort e ben collegata in quanto facilmente accessibile dalla Autostrada A1, dalla FI PI LI e dalle strade di collegamento con il centro storico di Firenze.

Abitare a Novoli offre numerosi vantaggi, soprattutto in termini di comodità e qualità della vita. Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici, con tram e autobus che collegano rapidamente Novoli al centro di Firenze e alle altre zone della città. Questo rende particolarmente facile spostarsi senza dover utilizzare l'auto.

La presenza di numerosi servizi, come scuole, supermercati, palestre e centri commerciali, rende Novoli un'area ideale per le famiglie. Le numerose aree verdi e i parchi giochi per bambini offrono spazi sicuri per giocare e socializzare. Inoltre, il quartiere è considerato uno dei più serviti di Firenze, grazie alla presenza di un'efficiente rete di attività commerciali in grado di soddisfare le esigenze di tutti i suoi abitanti. Altro punto forza è l'efficienza del sistema sanitario, con diverse strutture mediche e ospedaliere presenti in zona. La vicinanza dell'ospedale Careggi, uno dei più importanti di Firenze, garantisce un accesso rapido a cure e servizi di alta qualità.

4.02 Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di stima consistono in un **appartamento a civile abitazione** con ingresso dal civico 42/b e in un **box auto** di pertinenza con accesso dal civico 42/c. L'alloggio si trova al piano primo, terzo fuori terra, di edificio condominiale polifunzionale composto da otto piani compreso piano attico, tra loro collegati mediante vano scala e ascensore, con spazi commerciali al piano terra, uffici al piano ammezzato, appartamenti a civile abitazione ai restanti piani superiori, oltre a magazzini e box per il ricovero delle autovetture e ciclabili al piano seminterrato raggiungibile internamente da vano scale condominiale ed esternamente da rampa aperta carrabile accessibile dalla pubblica via.

Giunti al piano primo, dalla porta posta sulla sinistra rispetto al vano scale condominiale si entra nell'appartamento composto da quattro vani, di cui cucina abitabile (mq 13,47), camera doppia (mq 18,10) con ampio armadio/guardaroba alloggiato in struttura in cartongesso, camera singola (mq 13,06), ampio soggiorno (mq 37,80) con porzione di solaio ribassato in cartongesso, oltre bagno (mq 5,25) e accessori compreso piccola loggia a tergo e terrazzo anteriore con affaccio su Via di Novoli. L'alloggio ha una superficie utile calpestabile di circa **mq 90,00** escluso aree scoperte con box auto privato di circa **mq 20,00** sempre calpestabili, in garage condominiale a piano seminterrato. Come si evince dalla Relazione tecnica allegata alla CILA n. 6270/13 del 6 agosto 2013 presentata presso l'ufficio edilizia comunale *"per opere di manutenzione straordinaria relative al rifacimento delle facciate..."*, l'edificio ha una **struttura portante in c.a** con **tamponature in laterizio intonacato e colorato a civile**, **tramezzi in laterizio**, **solai in laterocemento**, **lastrici solari di copertura**.

Le **facciate** principali lungo il fronte strada sono ad intonaco civile tinteggiato a tempera di colore giallo ocra e rosa chiaro a intervalli costanti, solo di rosa chiaro le facciate a tergo.

Gli **infissi** sono in legno tinteggiato di colore marrone chiaro con **vetro/ camera, zanzariere scorrevoli e avvolgibili in pvc a scorrimento manuale** in soggiorno, nella cucina e nella camera più piccola; la porta d'accesso è con blindatura.

Il **vano scale condominiale** ha gradini in graniglia come i piani di sbarco e l'androne a piano terra. La **pavimentazione dell'appartamento** in oggetto è prevalentemente in parquet nell'ingresso, nel disimpegno zona notte, nel soggiorno e nelle due camere, mentre nel bagno e in cucina è in gres porcellanato. (Cfr: **TAV. 1** – Restituzione grafica di rilievo del 02.12.24; **Allegato "C"** – Documentazione fotografica del 02.12.2024)



4.03 Condizioni di uso e manutenzione

Lo stato manutentivo dell'**alloggio** è nel complesso **BUONO/ abitabile** ma necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria, quanto meno opere d'imbiancatura in quanto l'ultima ristrutturazione dell'appartamento risale al **2003** di cui alla DIA n. 5049/2002 e da quel momento non è stato più fatto alcun intervento. Anche il solaio ribassato in cartongesso nel soggiorno e nella camera risale al tempo dell'ultima ristrutturazione.

Al tempo del sopralluogo si sono evidenziate **due macchie d' infiltrazione pregresse**, non più attive: una nel disimpegno notte dovuta ad un percolamento per un guasto al condizionatore, l'altra sopra la finestra della cucina, tra il cassonetto dell'avvolgibile e il piano cottura, per infiltrazione proveniente dal piano superiore.

La **pavimentazione interna**, tutta in buono stato, è prevalentemente a parquet, solo in cucina e nel bagno è in gres porcellanato, le porte sono di tipo commerciale di colore marrone chiaro e ben conservate, la porta d' accesso all' alloggio è in legno scuro con blindatura e tutti i corpi scaldanti sono in alluminio e in buono stato di conservazione.

Per le parti a comune si può dire che le **facciate del fabbricato** sono nel complesso in buono stato in quanto nel **2013** sono state oggetto di manutenzione ordinaria di cui alla Edilizia Libera n. 6270/2013, mentre per quanto concerne le **parti interne condominiali** non sono in buono stato specie il piano seminterrato con evidenti segni di ammaloramento puntiformi ed anche il vano scale. In entrambi i casi si rende necessaria almeno una imbiancatura.

Lo stato manutentivo del **box** al piano interrato è **MEDIOCRE**. In particolare, all' interno del box oggetto di stima, si evidenzia la presenza di un percolamento ancora attivo, probabilmente dovuto alla rottura di un tubo di scolo delle acque meteoriche con conseguenti macchie di umidità molto evidenti localizzate soprattutto nella zona angolare di sinistra rispetto al basculante. Costi per nuova tinteggiatura di appartamento + box auto sono stati quantificati in € **2.500,00**. (Cfr: **Allegato "C"** – Documentazione fotografica del 02.12.2024; **Allegato "C1"** – Computo metrico CTU per opere d' imbiancatura 4.06.2025)

4.04 Dotazione impiantistica

Al tempo del sopralluogo di ctu gli **impianti elettrico, idrico e di riscaldamento erano tutti funzionanti** per quanto è stato possibile verificare, eccetto che l'impianto del videocitofono per problemi alla centralina condominiale.

Detti impianti non sono mai stati cambiati o rifatti per cui **risalgono all' epoca di costruzione** dell'edificio (Liceza1964, Variante1966) e pertanto sono a norma vigente per l'epoca di fabbricazione, ma le loro **Certificazioni non risultano presenti** perché mai prodotte, come dichiarato dalla proprietà. Infatti, non risultano neppure indicate alla Richiesta di Agibilità e/o Abitabilità rilasciata nel 1966, in quanto all' epoca le Certificazioni non venivano indicate alle pratiche.

L' **impianto di riscaldamento** è centralizzato con centrale termica alloggiata nella corte interna condominiale, vicino all' accesso ai garage; la **caldaia centralizzata** è stata sostituita nel 2009 con una di tipo a condensazione.

L' **impianto di condizionamento** è a split e risale all' ultima ristrutturazione del 2003; i condizionatori marca Daikin sono due, uno nel soggiorno e l'altro sopra la porta di accesso alla camera più piccola.

Nell' appartamento esiste la **messa a terra**, ma non siamo riusciti ad individuare la **dorsale condominiale**. Tutte le **fosse settiche** si trovano alloggiate sul retro, in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato; sempre sul retro si trova il **vano tecnico ascensore** e il **locale contatori**. L' **approvvigionamento idro/potabile** è garantito dall' acquedotto comunale. (Cfr: **Allegato "C"** – Documentazione fotografica del 02.12.2024)





4.05 Individuazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nel Comune di Firenze, Via di Novoli n. 42/B, 42/C e risultano censite al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 42, p.la 818, sub. 13**, Cat. A/2 e **sub. 508**, Cat. C/6 come di seguito esattamente identificate:

- **Fg. 42, p.la 818, sub 13 (appartamento a civile abitazione):** Via di Novoli n.c.42/B, piano 1°, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 112 mq, sup. escluso aree scoperte 105 mq, rendita catastale €. **809,55**, giusta “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO” del 05.05.2004 prot. n. FI0116694 in atti dal 05.05.2004 al n. 7646. 1/2004;
- **Fg. 42, p.la 818, sub 508 (autorimessa/box):** Via di Novoli n.c.42/C, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq, rendita catastale €. **157,00**, giusta “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO” del 10.11.2003 prot. n. 350912 in atti dal 10.11.2003 al n. 18203. 1/20043. Detta unità risulta DERIVANTE DALLA SOPPRESSIONE della **p. lla 518, sub. 53 e sub. 54.**

Inoltre si precisa quanto segue:

- Entrambe le unità risultano correttamente intestate al Catasto Fabbricati per la proprietà piena (1/1) al Sig. XXXXXXXX nato a xxxxx l'xxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- La **planimetria dell'appartamento, Fg. 42, p.la 818, sub. 13**, prot. n. 000159176 del **05.05.2003** in atti dal 05/05/2003 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6136.1/2003) è conforme allo stato dei luoghi e agli ultimi elaborati grafici depositati in comune eccetto che per la mancata rappresentazione di opere in cartongesso a soffitto;
- La **planimetria del garage, Fg. 42, p.la 818, sub. 508**, prot. n. 000379151 del **29.10.2002** in atti dal 29.10.2002 PER FRAZIONAMENTO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - C/2 E C/3-C/6 (n. 53719.1/2002) rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi ed è conforme agli ultimi atti amministrativi depositati in Comune eccetto che per la mancata rappresentazione di un controsoffitto per passaggio d' impianti.

(Cfr. **Allegato “D”** – Visura storica per immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni).

4.06 Confini

- Quanto alla **p.la 818, sub. 13**: Vano scale condominiale, xxxxxxxx, xxxxxxxx, s.s.a
- Quanto alla **p.la 818, sub. 508**: Residua proprietà parte venditrice (xxxxxxxxx) a più lati, spazio di manovra, s.s.a

4.07 Consistenza

La consistenza della **Unità Immobiliare ad uso abitativo e del box in uso all' abitazione**, entrambi di proprietà del Sig. XXXXXXXX per la quota di 1/1 sull' intero calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente (Cfr: **TAV. 1** — Restituzione grafica di rilievo del 02.12.24):

Destinazione d' uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. convenzionale mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale p1	102,00	100%	102,00
Sup. terrazze/ balconi	20,54	30% fino a mq 25 +10% per la quota eccedente	6,16
Sup. access. Box auto	24,00	50% comunicanti con sup.principale	12,00
TOTALE			120,16
TOTALE Arr			120,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

5. PROPRIETA'

Ad oggi sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento per i beni oggetto di questa procedura esecutiva come si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva del 18.06.2018 in atti, redatta dalla Dott. ssa Marta Ranieri Notaio in Firenze incaricato per effettuare detta verifica ai sensi dell'art. 2650 c.c.

5.01 Estremi Atto di Provenienza

Quanto alla p.la 818, sub. 13 (appartamento)

TRASCRIZIONE n. 11316 reg part del 14.06.1991 relativamente ad Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Giovanna Acquisti** del **06.06.1991 rep.8476** e, fasc. n. 813, con il quale XXXXXXXXX nato a xxxxx il xxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxx) acquista dalla Sig. ra **XXXXXXXXX** nata a xxxxx il xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxx)

In detto Atto la Sig. ra xxxxxxxxxxxx garantisce: "la piena ed assoluta proprietà del bene venduto...e la libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni passive pregiudizievoli ...diritti di prelazione, privilegi particolarmente fiscali, arretrati d' imposte, spese condominiali e quant' altro ...che ne possa diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità e valore ..." ad eccezione delle servitù che derivano "... dal far parte di fabbricato di condominio" e degli oneri che derivano "... dal far parte del Consorzio Speciale di Bonifica della Piana di Sesto Fiorentino e dei Territori Adiacenti".

Inoltre, nello stesso Atto parte venditrice dichiara: "... l'opera di costruzione relativa alla unità immobiliare oggetto del presente atto ed altresì al complesso del quale la stessa è porzione, è stata realizzata in forza di **Licenza Edilizia** numero 382 rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data **29 febbraio 1964** e successiva **Variante** numero 279 in data **17 febbraio 1966** non annullate ne decadute, ne divenute inefficaci ... nonché in conformità alle norme urbanistiche ... ed alle prescrizioni del regolamento edilizio allora vigenti" Sempre parte venditrice dichiara ancora che successivamente alla edificazione dello stabile la stessa unità "...ha subito interventi di modifiche interne, per le quali il Comune di Firenze ha provveduto al rilascio di **Autorizzazione Edilizia** in

Sanatoria numero 3129/1984 del 10 febbraio 1984 (busta numero 2359/83) ...successivamente la stessa non è stata oggetto d' interventi edilizio di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di Licenza ...mentre per le opere relative alle parti condominiali ...è stata inoltrata al Sindaco del Comune di Firenze ...Domanda di Sanatoria ...in data 30 settembre 1986 protocollo 105283 posizione 49674 da valere altresì quali estremi della relativa Concessione in sanatoria per silenzio assenso..." Al presente Atto sono state allegate copia della Concessione e delle oblazioni versate sotto le lettere "B", "C", "D" (Cfr.: **Allegato "E"** – Atto di Compravendita Notaio Acquisti rep.8476, del 06.06.1991).

Quanto alla p.lla 818, sub. 508 (autorimessa/box)

TRASCRIZIONE n. 28203 reg part del 4.12.2002 relativamente ad Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Giuseppe Greco** del **14.11.2002** rep.**303264**, raccolta n.16150, con il quale XXXXXXXXXXXXX nato a xxxx l'xxxxxxxx(C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx) acquista dalla Società "**xxxxxxxxxx**" con sede in xxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxx).

In detto Atto parte venditrice tra le varie cose dichiara: “...per la suddetta unità immobiliare ...è stata inoltrata alla competente Autorità Comunale, ai sensi della citata legge 47/85 **Istanza di Sanatoria** ... protocollata in data **28 marzo 1987** (pos. S/53593), integrato in data **12 gennaio 2001...**” La stessa venditrice dichiara ancora: “... in data **21 gennaio 2001** è stata depositata **DIAE n. 281 per Opere interne**” e successivamente “... in data **21 dicembre 2001** è stata depositata **DIAE n. 5683 per Cambio di Destinazione**, con relativo **nulla osta dei Vigili del Fuoco** in data **5 novembre 2001**, protocollo n. **41881/ 6450/ 01** ...che è stata presentata **Denuncia al Genio Civile** della pratica n. **98992** del **2 agosto 2002** per opere ricadenti in zona sismica ...che in data **29 ottobre 2002** è stata presentata **Variante** (ex articolo 39) e relativa **Fine Lavori ...**”.

Parte venditrice dichiara inoltre: "...la piena e legittima proprietà di quanto forma oggetto del presente atto e la sua libertà da ipoteche, diritti di prelazioni, trascrizioni pregiudizievoli ... ad eccezione ... che la parte venditrice si obbliga a cancellare a propria cure e spese ...ipoteca volontaria a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta in data 25 giugno 2002 articolo 5475 r.p ...". Il bene viene trasferito con tutte le pertinenze e servitù attive e passive comprese "...le parti condominiali pro quota ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile e, in particolare dello **spazio manovra** catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 42, dalla particella 818, subalterni 501 e 502" (Cfr.: Allegato "F" – Atto di Compravendita Notaio Greco rep. 303264, del 14.11.2002).

5.02 Attuale proprietario

Le unità immobiliari in oggetto allo stato attuale risultano entrambe intestate a **XXXXXXXXXXXXXX**(C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxx (xx), l'xxxxxxxx per i diritti di **1/1** di proprietà piena.

5.03 Precedenti proprietari

Quanto alla p.lia 818, sub. 13 (appartamento)

TRASCRIZIONE n. 13676 reg part del 05.08.1968 relativa ad Atto tra vivi e/o
COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Giovanni Pampaloni** del **29.07.1968 rep.8015**, con il
quale PERINI ANNITA nata a Pontassieve il 29.01.1931 (C.F.: PRNNNT31A69G825M) acquista



dalla Società **xxxxxx e xxxxxxxx** con sede in **xxxxxx**, Via **xxxxxxxxxx** n. **xx**.

Quanto alla **p.la 818, sub. 508** (autorimessa/box)

TRASCRIZIONE n. 14695 reg part del 25.06.2002 relativa ad Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Giuseppe Greco** del **17.06.2002** rep. **295665**, con il quale la Società “xxxxxxxxxx” con sede in **xxxxxx** (C.F.: **xxxxxxxx**) acquista da **xxxxxxxxxx** nata a **xxxxxx** il **xxxxxx** la **quota di 2/8** di nuda proprietà; da **xxxxxxxxxx** nata a **xxxx** il **xxxxxxxxxx** la **quota di 2/8** di nuda proprietà; da **xxxxxxxxxx** nata a **xxxxxx** il **xxxxxxxxxx** la **quota di 4/8** di usufrutto; da **xxxxxxxxxx** nato a **xxxxxx** il **xxxxxxxxxx** la **quota di 2/8** di proprietà piena; da **xxxxxxxxxx** nato a **xxxxxx** il **xxxxxxxxxx** la **quota di 1/8** di proprietà piena; da **xxxxxxxxxx** nato a **xxxxx** il **xxxxxx** la **quota di 1/8** di proprietà piena.

✓ Nell' Atto di cui sopra si precisa che la rampa carribile di accesso al piano seminterrato risulta gravata da SERVITU' DI PASSO a favore del condominio per la manutenzione degli impianti condominiali;

TRASCRIZIONE n. 19870 reg part del 12.11.1987 relativa ad Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Mario Speranzini** del **04.11.1987**, con il quale la Sig. ra **xxxxxxxxxx** per la **quota di 2/8** di nuda proprietà, la Sig. ra **xxxxxxxxxxxxxx** per la **quota di 2/8** di nuda proprietà, la Sig. ra **xxxxxxxxxx** per la **quota di 4/8** di usufrutto, acquistano dalla Società “xxxxxxxxxxxxxx” con sede in **xxxxxx** (C.F.: **xxxxxxxx**);

TRASCRIZIONE n. 3582 reg part del 14.03.1977 relativa ad Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Mario Speranzini** del **03.03.1977**, con il quale Società “xxxxxxxxxxxxxx” con sede in **xxxxxx** (C.F.: **xxxxxxxxxx**) per la **quota di 1/2** di nuda proprietà acquista dai Sig. ri **xxxxxxxxxxxxxx** nato a **xxxxxx** l’**xxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxx** nato a **xxxxxx** il **xxxxxx**;

TRASCRIZIONE n. 19601 reg part del 11.07.2005 di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per causa mortem di **xxxxxxxxxxxxxx** nata a **xxxxxx** il **xxxxxx** e deceduta il **xxxxxx** (Den. Suc. 11/3386) con cui la **quota di 1/4** di proprietà piena della defunta viene devoluta a favore dei figli **xxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxx** per **1/8** ciascuno.

✓ Si precisa che il Sig. **xxxxxxxxxx**, coniuge della defunta **xxxxxxxxxx**, ha rinunciato alla eredità con Verbale depositato in Pretura n. 142 del 18.03.1998

TRASCRIZIONE n. 22897 reg part del 1.08.2017 di **ACCETTAZIONE TACITA DEGLI EREDI** in data **1.08.2017**;

TRASCRIZIONE n. 3582 reg part del 14.03.1977 relativa ad Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio **Mario Speranzini** del **03.03.1977**, con il quale i Sig. ri **xxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxx** per la **quota di ¼ ciascuno** di nuda proprietà acquista dai Sig. ri **xxxxxxxxxxxxxx** nato a **xxxxxx** l’**xxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxx** nato a **xxxxxx** il **xxxxxx**.

(Cfr.: **Relazione notarile al ventennio** Notaio Marta Ranieri del 18.06.2018 in atti)



6. POSSESSO

Al tempo del sopralluogo del 02.12.2024 l'abitazione **risultava occupata dall' esecutato e dalla sua compagna.**

Dal Certificato contestuale di Residenza e di Famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafico il 24.04.2025 (Certificato ANPR di Firenze) sono emerse le seguenti informazioni:

- XXXXXXXXXX nato l'xxxxxxxxx in xxxxxx (xx) C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, Atto n. 768, parte 1, serie A, risulta **iscritto nel xxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxx** nella famiglia anagrafica composta da lui soltanto.

(Cfr.: **Allegato "G"** – Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia 24.04.2025).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.01 Estremi atto di Pignoramento

I dati identificativo catastali corrispondono a quelli indicati nell'**atto di pignoramento** del **10.01.2018**, numero di repertorio **368/2018** TRASCRITTO A FIRENZE il **22.02.2018** al n. **5329** reg. part. a favore di **xx** xxxxxx. C.F.: **xxxxxxxxxxx** e a favore del **xxxxxxxxxxxxx VIAxxxxxxxx xxxx**, C.F.: **xxxxxxxxxx** contro **xxxxxxxxxxxxx** come sopra generalizzato per la piena proprietà come risulta dalla documentazione agli atti.

7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**
- b) Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **No**
- c) Atti di asservimento urbanistico: **No**
- d) Spese Condominiali: **SI**
- e) Locazioni: **No**
- f) Altre limitazioni d'uso: **SI**

➤ **SPESE CONDOMINIALI:** Dal **Bilancio Preventivo 2024 – 2025** del Condominio Via di Novoli che mi è stato inviato da **xxxxxxxxxxxxx** con mail del 2.12.2024 si evince quanto segue:

Gestione ordinaria dal **01.05.2024 al 30.04.2025**

Spese Generali **€ 16.021,00** (di cui € 6.850,00 per polizza assicurativa)

Manutenzioni varie **€ 11.100,00**

Scala civico 42 **€ 3.640,00**

Scala civico 42/A **€ 3.740,00**

Scala civico 42/B **€ 3.650,00**

Ascensore civico 42	€ 3.050,00
Ascensore civico 42/A	€ 3.050,00
Ascensore civico 42/B	€ 3.050,00
Riscaldamento + manutenzione caldaia	€ 41.250,00 (di cui € 34.000,00 solo per gas metano)
Revisione radiatori	€ 1.400,00

TOTALE SPESE ORDINARIE ANNUE € 89.931,00

Bilancio Preventivo per millesimi dal 01.05.2024 al 30.04.2025

PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXX:

Spese per Appartamento (22 millesimi)

<u>Preventivo spesa</u>	€ 1.607,09
SALDO gestione precedente	€ 4.293,12
TOTALE DOVUTO	€ 5.900,21

Spese per Box/Autorimessa (45,07 millesimi in rapporto alla sup. compless. di piano)

<u>Preventivo spesa</u>	€ 263,39
SALDO gestione precedente	€ 744,62
TOTALE DOVUTO	€ 1.008,31

(Cfr.: **Allegato "H"** – Consuntivo 2023 – 2024 Cond. Via di Novoli; **Allegato "I"** – Bilancio Preventivo 2024- 2025 Cond. Via di Novoli)

➤ **LOCAZIONI: NON ESISTONO CONTRATTI DI LOCAZIONE** sui beni in oggetto perché il proprietario è residente nell' alloggio dal 1991 insieme alla sua compagna come da lui stesso dichiarato in sede di sopralluogo di CTU.

➤ **ALTRÉ LIMITAZIONI D' USO:** SERVITU' che derivano "... *dal far parte di fabbricato di condominio*" e ONERI che derivano "... *dal far parte del Consorzio Speciale di Bonifica della Piana di Sesto Fiorentino e dei Territori Adiacenti*" , come dal già citato Atto di Compravendita del 1991 (Cfr.: **Allegato "E"** – Atto di Compravendita Notaio Acquisti rep.8476, del 06.06.1991).



7.03 Elenco delle formalità pregiudizievoli

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata presso i registri della Conservatoria di Firenze al 18.02.2023 ed al 9.06.2025 i beni censiti al N. C. E. U del Comune di Firenze al Fg. 42, part. 818, sub. 13 e sub. 508 risultano oggetto delle seguenti formalità che non resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- **TRASCRIZIONE** del 22/02/2018 - Registro Particolare 5329 Registro Generale 7418 in forza di Verbale di PIGNORAMENTO del 10.01.2018, rep. 368/2018, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx. C.F.: xxxxxxxxxxxx e a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx contro XXXXXXXXXX già sopra generalizzato per la proprietà piena (1/1);
- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** del 27/02/2018 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 8022 relativa a DECRETO INGIUNTIVO emesso dal TRIBUNALE DI FIRENZE in data 26/06/2017, rep. 3074/2017, per la somma di € XXXXX a favore del XXXXXXXXXX n. xxxxxxxx, C.F: xxxxxxxxxxxx contro XXXXXXXXXX già più volte generalizzato per la proprietà piena (1/1);
- **TRASCRIZIONE** del 26/04/2018 - Registro Particolare 11683 Registro Generale 16370 in forza di Verbale di PIGNORAMENTO del 22.03.2018, rep. 3693/2018, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI FIRENZE a favore di XXXXXXXXXX n. XXXX, C.F.: xxxxxxxxxxxx contro XXXXXXXXXX per la proprietà piena (1/1).

(Cfr: **Allegato “L”** – Elenco formalità, Trascrizioni e Iscrizioni su immobili sub.13 e sub. 508; Cfr.: **Relazione notarile al ventennio** Notaio Marta Ranieri del 18.06.2018 in atti).



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni oggetto di stima essendo OCCUPATI DALL' ESECUTATO sono da ritenersi LIBERI.



9. PRATICHE EDILIZIE E STRUMENTI URBANISTICI

9.01 Pratiche edilizie

Il **fabbricato** posto in via di Novoli 42 e di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta edificato in forza di:

- **LICENZA EDILIZIA n. 385** del 29.02.1964 (rif. prog. n. 1645/62), per “costruzione di fabbricato per civile abitazione, negozi, locali per uffici, garages, previa demolizione di un fabbricato esistente” posto in Via di Novoli richiesta a nome di XXXXXXXX (Cfr.: **Allegato “M”** - Licenza n. 385 del 29.02.1964);
- **VARIANTE n. 279** del 17.02.1966 alla Licenza n. 385/1964;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' ED USO n. 188/66** del 24.09.1966 (Cfr.: **Allegato “M1”** – Abitabilità n. 188 del 24.09.1966);





Quanto all' **appartamento, Fg. 42, p.la 818, sub. 13**, è stato urbanisticamente legittimato dai seguenti titoli edilizi depositati presso l'Ente Comunale come risulta dall' Accesso agli atti amministrativi e dall' Atto di compravendita Notaio Acquisti del **06.06.1991 rep.8476**:

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 3129/1984** del **10.02.1984** (Busta n. 2359/83) per "Opere di modifiche interne";
- **D.I.A. n. 5049, prot. n.36025/02** del **27.09.2002** per "opere di manutenzione straordinaria". Dalla Relazione Tecnica allegata alla pratica, a firma del xxxxxxxxxxxx, si evince che l'intervento avrebbe riguardato esclusivamente opere interne e precisamente: demolizione di tramezzi, demolizione di un arco, tamponatura di porte, realizzazione nuovi vani porte a scrigno, rifacimento del servizio igienico con eliminazione di uno scalino al suo interno, ammodernamento delle finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari ecc...). Sempre nella Relazione si dichiara che non essendo previste opere strutturali "... non si rende necessaria la presentazione della pratica al Genio Civile". (Cfr.: **Allegato "M2"** - D.I.A. n. 5049 del 27.09.2002 - stralcio)

Quanto al piano interrato con **box auto** tra cui quello oggetto di stima catastalmente individuato al **Fg. 42, p.la 818, sub. 508**, è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi depositati presso l'Ente Comune come risulta da un accesso agli atti comunali e dall' atto di compravendita Notaio Greco del **14.11.2002 rep.303264**:

- **ISTANZA DI SANATORIA Pos. S/53593** del **28.03.1987** successivamente integrata in data 12.01.2001;
- **D.I.A. n. 281** del **21.01.2001** per "opere interne";
- **D.I.A. n. 5683** del **21.12.2001** per "cambio di destinazione d' uso" da magazzino a box auto;
- **NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO** Prot. n. **41881/6450/01** del **05.11.2001**;
- **DENUNCIA AL GENIO CIVILE** Pratica n. **98992** del **02.08.2002**, "per opere ricedenti in zona sismica"
- **VARIANTE n. 40398** del **29.10.2002** (ex art. 39) alla **D.I.A. n. 5683** del **21.12.2001** per "lievi modifiche interne" e contestuale **Dichiarazione di fine lavori** in data **30.10.2002**. Come si evince dalla Relazione Tecnica allegata alla pratica, a firma del xxxxxxxxxxxxxxxxx la variante avrebbe interessato "solo modeste opere interne effettuate in corso d' opera alla DIA n. 5683 del 21.12.2001" e in particolare "alcune traslazioni murarie e diversi posizionamenti di alcune mazzette interne dei box e relativi pilastri". Tutto questo oltre a non modificare le aperture esterne non avrebbe comportato neppure aumento di unità immobiliari. (Cfr.: **Allegato "N"** - VARIANTE n. 40398 del 29.10.2002 - stralcio)



Per le opere relative alle **parti condominiali** del complesso immobiliare del quale le unità oggetto di stima ne sono porzione integrante sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:



- **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** n. S/49674/1985 del 30.09.1986 per la realizzazione delle pertinenze condominiali in parziale difformità rispetto a quanto assentito con la prima Licenza ed in particolare per difformità prospettiche e diverso posizionamento dei vani scala e dei locali tecnici come si evince dalla Relazione tecnica allegata alla Domanda.
- **ARCHIVIAZIONE** n. 1598/2017 del 30.05.2017 della Domanda di Condono n. S/49674/1985 ai sensi dell'art.12 comma 3 del Regolamento Edilizio. Viene deciso dal Dirigente dell'Ufficio edilizia privata, Arch. xxxxxxxxxxxx, di archiviare la suddetta Domanda "*...in quanto gli interventi in essa descritti rientrano nella casistica di cui all' art. 12 comma 3 lettera a) del vigente Regolamento Edilizio e conseguentemente non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria*"
- **EDILIZIA LIBERA** n. 6270/2013, prot. n. 36301 del 06.08.2013 ai sensi dell'art. 6, comma 2, DPR 380/01 e s.m.i "*... per opere di manutenzione straordinaria relative al rifacimento delle facciate al fabbricato condominiale ubicato in Firenze Via di Novoli n. 42- 42/a – 42/b angolo Piazza dell'Elba*"

9.02 Strumenti Urbanistici riferiti all' area di ubicazione dei beni

Gli ultimi interventi edili che hanno interessato i beni oggetto di questa procedura esecutiva risalgono al 2002 come già indicato al paragrafo che precede. A quel tempo detti beni ricadevano in **zona omogenea B1** ai sensi dell'**art. 29 NTA** e le opere edili ivi effettuate risultavano pienamente conformi alle prescrizioni urbanistiche e del regolamento edilizio allora vigenti come dichiarato negli atti di compravendita e nei titoli abilitanti.

Negli strumenti urbanistici attuali, il fabbricato e i beni oggetto di stima di cui sono parte vengono così individuati:

Per quanto concerne il **Regolamento Urbanistico RU** attuale approvato con Delibera n. 2015/C/00025 del 2.04.2015 detti beni ricadono all' interno del seguente ambito d' intervento:

✓ **"ambito dell'insediamento recente (zona B)"** di cui ai seguenti articoli delle N.T.A in stato vigente:

- [art. 4 rapporto con il Piano Strutturale](#)
- [art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edili](#)
- [art. 10 alloggio minimo](#)
- [art. 11 tipi di intervento](#)
- [art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni](#)
- [art. 13 lo spazio edificato - classificazione](#)
- [art. 15 lo spazio aperto privato](#)
- [art. 19 classificazione degli usi](#)
- [art. 20 usi e impatti urbanistici](#)
- [art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi](#)
- [art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi](#)
- [art. 25 distributori di carburante](#)
- [art. 68 ambito dell'insediamento recente \(zona B\)](#)
- [art. 73 disposizioni generali](#)
- [art. 74 fattibilità geologica](#)
- [art. 75 fattibilità idraulica](#)
- [art. 76 fattibilità sismica](#)



Nell' estratto del RUC vengono evidenziati piste ciclabili esistenti e area tranvia di progetto (Cfr.: Allegato "O" - Tav. Estratto RUC)

Per quanto concerne il **Piano Operativo PO** attuale adottato insieme al **Piano Strutturale PS** con Delibera n. 2023/C/00006 del 13.03.2023 e approvato il 07.04.2025 (insieme a locazioni turistiche brevi) i beni in oggetto ricadono all' interno del seguente ambito d' intervento:

- ✓ **"ambito dell'insediamento recente (zona B)"** di cui ai seguenti articoli delle N.T.A in stato variante adottata:
- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
 - art. 8 efficacia delle disposizioni e regime transitorio
 - art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
 - art. 10 alloggio minimo
 - art. 11 tipi di intervento
 - art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
 - art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente
 - art. 15 lo spazio aperto privato
 - art. 17 registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati
 - art. 19 (DC/2024/00057) classificazione degli usi
 - art. 20 disciplina degli usi e impatti urbanistici
 - art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
 - art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
 - art. 25 distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica
 - art. 63 gli ambiti insediativi urbani
 - art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)
 - art. 82 disposizioni generali
 - art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici
 - art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni
 - art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici
 - art. 86 fattibilità connessa alla risorsa idrica
 - art. 88 perequazione

Nell' estratto del POC vengono evidenziati rete tranviaria esistente, aree per parcheggio, dotazioni territoriali pubbliche (Cfr.: Allegato "P" - Tav. Estratto POC)

Per quanto concerne i Vincoli contemplati all' interno del **Piano Strutturale PS** attuale adottato insieme al **Piano Operativo PO** nell'area in oggetto ricadono i seguenti vincoli:

- ✓ Zona di tutela – piano di rischio aeroportuale;
- ✓ Vincolo di rispetto, sorgenti e punti di captazione

(Cfr.: Allegato "Q" - Tav. Estratto Carta dei Vincoli di zona)



10. GIUDIZI DI CONFORMITA'

10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Quanto all' **appartamento**, Fg. 42, p.la 818, sub. 13, non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e quanto denunciato presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Firenze tranne che per la presenza di un pannello a soffitto in cartongesso nella camera doppia per allestimento armadio /guardaroba e di un controsoffitto sempre in cartongesso nel soggiorno di circa 11 cm di spessore per l'alloggiamento di faretti a led esteso fino a circa metà vano. L' allestimento del cartongesso non risulta, infatti, rappresentato graficamente nell' ultima pratica depositata in comune e neppure menzionato nella relazione tecnica allegata alla stessa pratica, tuttavia non essendo un'opera strutturale va considerata come una difformità non sostanziale rispetto alla D.I.A. n. 5049, prot. n.36025/02 del 27.09.2002 e rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34 bis. Pertanto **non dovrà essere presentata nessuna Attestazione di Conformità in Sanatoria**. (Cfr: TAV. 1 Restituzione grafica di rilievo del 02.12.2024).

Quanto al **box auto**, Fg. 42, p.la 818, sub. 508, lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato con **D.I.A. n. 5683 del 21.12.2001 e successiva sua VARIANTE n. 40398 del 29.10.2002** (ex art. 39) tranne che per la presenza di un controsoffitto per il passaggio di tubazioni lungo la parete di confine. Anche in questo caso la difformità non è di tipo strutturale e rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34 bis per cui **non dovrà essere presentata nessuna Attestazione di Conformità in Sanatoria** (Cfr: TAV. 1 – Restituzione grafica di rilievo del 02.12.2024).

10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Riguardo all' **appartamento**, Fg. 42, p.la 818, sub. 13 l'ultima planimetria catastale prot. n. 000159176 del 05.05.2003 presentata presso l'A d T di Firenze è **conforme agli elaborati grafici depositati in comune e rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi, tranne che per la presenza del cartongesso a soffitto nel soggiorno e nella camera** come sopra descritto. Detta difformità non è sostanziale e non impedisce il trasferimento del bene, tuttavia è consigliabile presentare mediante DOCFA una nuova planimetria aggiornata che corrisponda alla esatta rappresentazione grafica dello stato esistente. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria sono i seguenti:

- Euro 800,00 circa comprensivo iva per aggiornamento con Docfa a firma di un tecnico abilitato
- € 70,00 per spese d' ufficio

TOTALE spese per agg. Catastale € 870,00

Riguardo al **box auto**, Fg. 42, p.la 818, sub. 508 l'ultima planimetria catastale prot. n. 000379151 del 29.10.2002 presentata presso l'A d T di Firenze è **conforme agli elaborati grafici depositati in comune e rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi, tranne che per la presenza del controsoffitto per il passaggio dell'impianto di scolo** come sopra indicato. Detta difformità non impedisce il trasferimento del bene, ma anche in questo caso è consigliabile presentare una nuova planimetria aggiornata con l'esatta rappresentazione grafica dello stato esistente. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria sono i seguenti:

- Euro 500,00 circa comprensivo iva per aggiornamento con Docfa a firma di un tecnico abilitato
- € 70,00 per spese d' ufficio

TOTALE spese per agg. Catastale € 570,00



10.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Come è già stato riferito al precedente capitolo 4 di questa Relazione l’immobile è dotato d’impianti luce, acqua e gas funzionanti, ma ad oggi non è stato possibile reperire certificazioni di conformità e/o rispondenza in quanto la proprietà ha dichiarato di non esserne in possesso.

Pertanto in assenza di certificazioni non possiamo attestare la conformità impiantistica.

11. POSSIBILITA’ DI FRAZIONAMENTO DEL BENE

Dalla composizione distributivo - funzionale degli spazi, nonché dalla morfologia architettonica degli stessi si può affermare che l’unità immobiliare, **Fg. 42, p.la 818, sub 13 (appartamento a civile abitazione)**, Via di Novoli n.c.42/B, piano 1°, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 112 mq, rendita catastale €. 809,55, **NON RISULTA COMODAMENTE FRAZIONABILE**.

Tuttavia la stessa unità può essere separatamente venduta dalla unità immobiliare **Fg. 42, p.la 818, sub 508 (autorimessa/box)**, Via di Novoli n.c.42/C, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, sup. catastale 22 mq, rendita catastale €. 157,00 in quanto unità già catastalmente distinte.

12. STIMA DELL’ IMMOBILE

12.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell’appartamento a civile abitazione e del box auto di pertinenza, via di Novoli 42/b – 42/c, Firenze, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all’oggetto di stima, concentrati prevalentemente nella zona limitrofa e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, salubrità o insalubrità dell’immobile, efficienza energetica, possibilità di parcheggio. Nel contempo è stato fatto esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente e previgente in relazione alle zone considerate e sono state esaminate le destinazioni ed i limiti previsti nella pianificazione, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti, la carta dei vincoli urbani ed extraurbani.

E’ stata, quindi, analizzata la situazione del mercato attuale per giungere alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati.

In particolare si è determinato prima il valore unitario, dopodiché il valore di mercato mediante moltiplicazione algebrica tra la misura della consistenza (espressa in mq) e lo stesso valore unitario (espresso in €/mq) e infine siamo giunti alla stima del bene applicando una percentuale di abbattimento sul valore di mercato calcolato.

La determinazione della superficie lorda ai fini della stima è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all’allegato C).

Detta stima tiene conto senza dubbio delle oggettive e reali condizioni di conservazione in cui si trova l’immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché del fattore ambientale e delle infrastrutture viarie principali e secondarie, come anche di grande comunicazione (Autostrada A1, fi.pi.li) che collegano Novoli con la città metropolitana di



Firenze, Prato, Pistoia e altri centri maggiori, ma anche con comuni limitrofi più piccoli di provincia.

12.02 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli o sfavorevoli

Caratteristiche prevalentemente favorevoli

- ✓ **Ambiente economico-sociale:** OTTIMO. Gli immobili ricadono nel quartiere urbano di Novoli, già periferia industriale di Firenze dal XIX sec. con forte presenza di manifatture in gran parte tessili. Con il declino dell'industria Novoli ha avviato un processo di rigenerazione urbana che ha portato negli ultimi decenni ad importanti interventi edilizi e urbanistici trasformando l'area in un quartiere moderno e multifunzionale. La creazione del Polo Universitario di Firenze e del Parco San Donato sono solo alcuni esempi dei cambiamenti significativi che hanno reso Novoli una delle zone più dinamiche della città. Il **Polo Universitario** è un moderno complesso edilizio che attira migliaia di studenti ogni anno ed offre anche una biblioteca ben fornita, spazi di studio e aule moderne. La presenza dell'università contribuisce a creare un'atmosfera vivace e intellettualmente stimolante nel quartiere. Altro intervento importante è stato l'allestimento del **Parco di San Donato** vasto spazio verde che offre numerose opportunità di svago e relax. Il parco è ideale per passeggiate, jogging e attività all'aperto, ed è dotato di aree giochi per bambini, piste ciclabili e zone pic-nic. Durante i mesi estivi, il parco ospita spesso eventi culturali e spettacoli, rendendolo un punto di ritrovo per la comunità locale. Nel quartiere sono inoltre presenti il **Palazzo di Giustizia, centri culturali, teatri e biblioteche, mercati e fiere stagionali**.
- ✓ **Collegamenti stradali urbani:** DIRETTI. Tutta la zona è ben servita da **servizi pubblici** (tram e tranvia) che collegano rapidamente Novoli al centro di Firenze e agli altri quartieri della città. Questo rende particolarmente facile gli spostamenti senza dover utilizzare l'auto e riducendo così lo stress del traffico cittadino.
- ✓ **Altri Servizi:** DIVERSIFICATI. Il quartiere è considerato uno dei più serviti di Firenze, grazie alla presenza di un'efficiente rete di infrastrutture e attività commerciali, terziarie, di tipo sanitario (ambulatori, poste, banche, farmacie, coop, scuole, aree verdi ecc...), in grado di soddisfare le esigenze di tutti i suoi abitanti. La vicinanza dell'**ospedale Careggi**, uno dei più importanti di Firenze, garantisce un accesso rapido a cure e servizi di alta qualità. Questo aspetto è particolarmente apprezzato dalle famiglie e dagli anziani.
- ✓ **Accessibilità agli immobili oggetto di stima:** OTTIMA. Come sopra accennato, agli immobili vi si accede facilmente da collegamenti urbani diretti e dalle principali vie di grande comunicazione (Autostrada A1, FI.PI.LI). L'edificio di cui è parte integrante l'alloggio oggetto di stima si trova proprio di fronte alla **fermata della tramvia** che collega Novoli con le stazioni ferroviarie (Porta a Prato, S.MN), l'Aeroporto, l'Ospedale di Careggi.
- ✓ **Stato di manutenzione:** BUONO per quanto concerne l'appartamento. Tuttavia come già evidenziato in precedenza l'immobile necessita di un ammodernamento generale in quanto edificato negli anni '60. Infatti, ad oggi l'alloggio si presenta complessivamente in buono stato, efficiente e funzionante per lo scopo a cui è stato destinato, ma necessita quanto meno di alcune opere di manutenzione ordinaria tipo l'imbiancatura in quanto l'ultima ristrutturazione interna risale al **2003** di cui alla DIA n. 5049/2002 e da quel momento non è stato fatto più niente. Tra l'altro in sede di sopralluogo si sono notate **due macchie d'infiltrazione**, ad oggi **non più attive**: una nel disimpegno notte dovuta ad un percolamento per un guasto al condizionatore, l'altra sopra la finestra della cucina, tra il cassetto dell'avvolgibile e il piano cottura, per infiltrazione proveniente dal piano superiore.



Lo stato manutentivo del box auto al piano interrato è **MEDIOCRE**. All' interno del box è presente un percolamento ancora attivo, probabilmente dovuto alla rottura di un tubo di scolo meteorico che ha provocato conseguenti macchie di umidità concentrate nella zona angolare di sinistra rispetto all' accesso. Anche il **vano scale condominiale** non risulta in buono stato e necessiterebbe quanto meno di una imbiancatura. Costi per nuova tinteggiatura di appartamento + box auto sono stati quantificati in € **2.500,00** (**Allegato "C1"** – Computo metrico CTU per opere d' imbiancatura 4.06.2025)

- ✓ **Grado di finitura appartamento:** **BUONO**. Sono presenti infissi esterni con **vetro/ camera, zanzariere scorrevoli e avvolgibili in pvc** a scorrimento manuale in soggiorno, nella cucina e nella camera più piccola; la porta d' accesso è con blindatura.
- ✓ **Parcheggio:** **BUONO**. L'appartamento ha il box auto di pertinenza al piano interrato con accesso dal garage condominiale, ma c' è la possibilità di parcheggiare anche lungo le strade limitrofe del quartiere.
- ✓ **Impianti:** **FUNZIONANTI**. Al tempo del sopralluogo di ctu la dotazione impiantistica era funzionale all'uso del bene per quanto è stato possibile verificare, eccetto che l'impianto del videocitofono per problemi alla centralina condominiale, tuttavia non è stato possibile recuperare le conformità impiantistiche e neppure la proprietà è stata in grado di fornirle. L'impianto di riscaldamento è a metano centralizzato con corpi scaldanti in ghisa, l'impianto di raffrescamento è a split installato con l'ultima ristrutturazione del 2003; i condizionatori marca Daikin sono due, uno nel soggiorno e l'altro sopra la porta di accesso alla camera più piccola. In sede di sopralluogo non è stato possibile controllare le fosse settiche.
- ✓ **Possibilità di frazionamento:** L' APPARTAMENTO NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE tuttavia può essere separatamente venduto dal BOX AUTO in quanto trattasi di due unità già catastalmente distinte.

Caratteristiche sfavorevoli

- ✓ **Servitù** che derivano "... *dal far parte di fabbricato di condominio*" con spese annue di circa € **1.800,00** (appartamento + box) ed **ONERI** che derivano "... *dal far parte del Consorzio Speciale di Bonifica della Piana di Sesto Fiorentino e dei Territori Adiacenti*", come dal già citato Atto di Compravendita del 1991 (Cfr.: **Allegato "E"** – Atto di Compravendita Notaio Acquisti rep.8476, del 06.06.1991).
- ✓ **Deposito di nuova planimetria catastale dell'appartamento** per la presenza del cartongesso a soffitto nel soggiorno e nella camera doppia come descritto al cap. 10 di questa perizia. E' consigliabile presentare una nuova planimetria che corrisponda alla esatta rappresentazione grafica dello stato esistente. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria:
 - Euro 800,00 circa per aggiornamento con Docfa
 - € 70,00 spese d' ufficio**TOTALE** spese per agg. Catastale appartamento **€ 870,00**
- ✓ **Deposito di nuova planimetria catastale del box auto** per la presenza di controsoffitto per il passaggio di acque meteoriche di cui al cap. 10 come sopra. E' consigliabile presentare una nuova planimetria che corrisponda alla esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria:
 - Euro 500,00 circa comprensivo iva per aggiornamento con Docfa
 - € 70,00 per spese d' ufficio**TOTALE** spese per agg. Catastale **€ 570,00**
- ✓ **Opere di ammodernamento /tinteggiatura** appartamento + box auto quantificati in € **2.500,00** (**Allegato "C1"** – Computo metrico CTU del 4.06.2025)



12.03 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, dal "borsinoimmobiliare.it" e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (**agenzie immobiliari**¹, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.). A tal proposito s'invita

¹ La scrivente ha preso in esame anche gli annunci immobiliari per beni simili di seguito riportati e dai quali si evince il prezzo medio di offerta pari a €/mq 2.900,00.

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita.

Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al secondo trimestre 2024 quale statistica della Banca D'Italia.

<https://www.immobiliare.it/annunci/116341961/>

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento "Italiana Immobiliare" Firenze Novoli **Rif. Annuncio DA240116**: Appartamento di quattro vani di circa **90 mq** commerciali, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere doppie, servizio finestrato, ripostiglio, soffitta e terrazza. L'appartamento si trova al **2° piano** di palazzina anni '70 con ascensore, posta in Via Orazio Vecchi, Novoli Fi, situata in una zona centrale e a pochi passi da tutti i principali servizi, Completa la proprietà una soffitta, non esiste cantina e neppure posto auto esclusivo.

Anno di costruzione circa **1970**. Stato manutentivo: L'appartamento è in buone condizioni/ abitabile, con infissi dotati di doppi vetri che garantiscono silenzio e isolamento termico, termo/singolo, climatizzatore per il freddo, efficienza energetica: in attesa di certificazione. **Posti auto/box:** NO. **Spese condominiali** circa € 2.000,00 annue. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 320.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = € 288.000,00** – prezzo medio unitario €/mq **3.200,00**.

<https://www.immobiliare.it/annunci/119743324/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento "Affiliato Tecnocasa", Studio Novoli SAS. Firenze Novoli **Rif. Annuncio 61043085**: Appartamento di quattro vani di circa **mq 95** commerciali al **2° piano** di condominio soleggiato con ascensore in Via Nicola Tagliaferri, Novoli Fi, in tripla esposizione, con doppi servizi e soffitta di proprietà. La disposizione delle stanze è funzionale; la cucina è dotata del balcone esposto a est, una camera da letto è dotata del bagno padronale. La seconda camera, più spaziosa, è provvista di un esclusivo balcone. Il soggiorno, inoltre, dispone di un ulteriore piccolo balcone esposto a ovest sulla via di passaggio. Il bagno di servizio è finestrato. Anno di costruzione circa **1970**. Stato manutentivo: si presenta in discrete condizioni grazie a interventi di ammodernamento risalenti al 2000 che hanno riguardato il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici dei quali sono presenti le relative certificazioni. Riscaldamento centralizzato, climatizzatore assente, efficienza energetica: **Classe F**. **Posti auto/box:** parcheggio custodito per cicli e motocicli. **Spese condominiali** circa € 2.000,00 annue. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 320.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = € 288.000,00** – prezzo medio unitario €/mq **3.031,58**.

<https://www.immobiliare.it/annunci/120308738/>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento "Idee & Immobili srl" Sesto Fiorentino – FI **Rif. Annuncio SC06**. Appartamento di quattro vani di circa **mq 95** commerciali al **1° piano** di condominio soleggiato con ascensore in Via Maria Malibran, Novoli Fi, zona servitissima con fermata della tranvia e centri commerciali. L'appartamento nella zona giorno si compone da ingresso, cucina abitabile che sbarca sul balcone e soggiorno mentre nella zona notte da disimpegno, due grandi camere matrimoniali, bagno finestrato e ripostiglio. Completa la proprietà un comodo posto auto che si trova all'interno della corte condominiale accessibile da cancello. Anno di costruzione circa **1970**. Stato manutentivo: si presenta in buone condizioni ma necessita di ammodernamento. Riscaldamento centralizzato, climatizzatore per freddo/caldo autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. **Posti auto/box:** posto auto accessibile da corte interna condominiale. **Spese condominiali** circa € 960,00 annue. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 330.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = € 297.000,00** – prezzo medio unitario €/mq **3.126,32**

<https://www.immobiliare.it/annunci/120086990/>

Comparabile D - Annuncio immobiliare n°4. Agenzia di riferimento "Revivo s.r.l" Firenze – FI **Rif. Annuncio 10582RA37701**. Appartamento di quattro vani di circa **mq 100** commerciali al **5° piano** di condominio con ascensore in Via Baracca, Novoli Fi, zona servitissima con vicina fermata della tranvia e servizi commerciali e terziari. L'

Esecuzione Immobiliare N.R.G 60/2018



a consultare lo schema sull'**indagine di mercato** redatto dalla scrivente in cui sono stati riportati i valori dei comparabili simili all' oggetto di stima (**Allegato R**: Indagine di mercato immobiliare - Quartiere di Novoli)

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2024

In Comune di **FIRENZE**, zona Periferica/SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI

- per Abitazioni di tipo civile A/2 in stato conservativo normale: €/mq 2.150,00/3.000,00;
- per Abitazioni di tipo economico A/3, stato conservativo normale: €/mq 1.950,00/2.500,00;
- per BOX Auto stato conservativo normale: €/mq 1.450,00/2.100,00



12.04 Valore unitario

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa dell'appartamento di circa **mq 120,00** (sup. convenzionale) ragguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.07 – ‘Consistenza’, pp.9 -10 di questa perizia, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 2.900,00**

appartamento si compone da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due grandi camere matrimoniali, bagno, ripostiglio e balcone. Completa la proprietà un comodo box auto che si trova all'interno di un'area condominiale. Anno di costruzione circa **1960**. Stato manutentivo: Buono/abitabile. Riscaldamento centralizzato, climatizzatore per freddo/caldo autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. Posti auto/box: box auto accessibile da area condominiale. Spese condominiali NON CI SONO SPESE. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 285.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = € 256.500,00** – prezzo medio unitario **€/mq 2.565,00**

<https://www.immobiliare.it/annunci/120903948/>

Comparabile E - Annuncio immobiliare n°5. Agenzia di riferimento “Arca Immobiliare” Firenze – FI **Rif. Annuncio 4411**. Appartamento luminoso di cinque vani di circa **mq 117** commerciali al **5° piano** di condominio con ascensore in Via Alessandro Guidoni, Novoli Fi, zona servitissima con vicina fermata della tranvia, l’Aeroporto, il Palazzo di Giustizia e altri servizi commerciali e terziari. L’ appartamento è composto da ingresso, salone doppio con affaccio su terrazza abitabile, cucina con balcone, due camere da letto e due bagni finestrati. Non esiste parcheggio esclusivo. Anno di costruzione circa **1960**. Stato manutentivo: Buono/abitabile. Riscaldamento centralizzato, climatizzatore per freddo/caldo autonomo, efficienza energetica: in attesa di definizione. Posti auto/box: NON esiste parcheggio privato esclusivo. Spese condominiali NON CI SONO SPESE. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 370.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = € 333.000,00** – prezzo medio unitario **€/mq 2.846,15**

<https://www.immobiliare.it/annunci/120802278/>

Comparabile F - Annuncio immobiliare n°6. Agenzia di riferimento “House Florence” Firenze – FI **Rif. Annuncio CC208-1**. Appartamento luminoso di cinque vani di circa **mq 125** commerciali al **1° piano** di condominio con ascensore in Via Flavio Torello Baracchini, Novoli Fi, zona servitissima con vicina fermata della tranvia, l’Aeroporto, il Palazzo di Giustizia e altri servizi commerciali e terziari. L’appartamento è composto da un ampio ingresso con divisione giorno notte, un soggiorno aperto su terrazzo di 6 mq, una cucina abitabile con un balcone, tre camere da letto matrimoniali, un ripostiglio e doppi servizi con vasca e doccia entrambi finestrati. Completa la proprietà un posto auto privato in garage condominiale. Anno di costruzione circa **1970**. Stato manutentivo: Da ristrutturare. Riscaldamento centralizzato, climatizzatore per freddo/caldo autonomo, efficienza energetica: in attesa di definizione. Posti auto/box: box esclusivo con accesso da area condominiale. Spese condominiali circa € 1.800,00 annue. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 390.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = € 351.000,00** – prezzo medio unitario **€/mq 2.808,00**





12.05 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle criticità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

DESCRIZIONE	coefficiente
Opere di tinteggiatura (appartamento + box auto) costi stimati pari a circa Euro 2.500,00 come da Computo metrico allegato (Allegato "C1" – Computo metrico 04.06.2025). L' importo stimato ha un'incidenza sul valore di stima del 0,7183 %	- 0,7183%
Agg. planimetria catastale di appartamento per esatta rappresentazione: spese di segreteria € 70,00 + spese tecniche quantificabili in € 870,00 comprensivo di iva. La spesa per l'aggiornamento catastale ha un'incidenza sul valore di stima di 0,2500%	- 0,2500%
Agg. planimetria catastale di box auto per esatta rappresentazione: spese di segreteria € 70,00 + spese tecniche quantificabili in € 570,00 comprensivo di iva. La spesa per l'aggiornamento catastale ha un'incidenza sul valore di stima di 0,1637%	- 0,1637%
Spese condominiali annue di circa € 1.800,00 (appartamento + box). La spesa ha un'incidenza sul valore di stima di 0,5172%	- 0,5172%
TOTALE	- 1,6492%

12.06 Valore attribuito all'immobile

La scrivente, in base alla descrizione sopra riportata ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita e venduti nella stessa zona tenendo conto dei fattori che possono incidere sul valore di stima, ovvero:

- della situazione del mercato immobiliare attuale;
- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile;
- dalla presenza di infrastrutture, centri commerciali, sanitari, aree verdi attrezzate, mezzi pubblici;
- della buona accessibilità dovuta alle caratteristiche della zona ben servita da strade urbane e facilmente raggiungibile dalle strade extraurbane di maggior scorrimento (Autostrada, fi.pi.li);
- dalla dotazione di parcheggi;
- dello stato di conservazione dell'immobile BUONO/ abitabile;

Pertanto si ritiene che il più appropriato **valore di mercato** per i beni oggetto della presente relazione e più dettagliatamente specificato nella tabella sottostante, sia il seguente:

Appartamento a civile abitazione posto nel Comune di Firenze -FI, Via di Novoli n.c. 42/b, Fg. 42, p. lla 818, sub. 13 e box auto di pertinenza, Via di Novoli 42/c, Fg. 42, p. lla 818, sub. 508

Sup. convenz. ragguagliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
120,00 (circa)	2.900,00	348.000,00 (arrotondato)





Inoltre, fermo restando il collegamento con le principali vie di comunicazione, l' ubicazione vicinissima ai principali servizi (commerciali, terziari, sanitari) e lo stato manutentivo dell'immobile ed applicando coefficienti correttivi per:

- spese condominiali annue per appartamento e box;
- spese per aggiornamento planimetrie catastali di appartamento + box auto;
- spese di tinteggiatura appartamento + box

si ritiene congruo **un abbattimento del valore stimato nella misura del 1,6492 %**



Pertanto il **valore di stima** più attendibile del bene risulta essere il seguente:

STIMA LOTTO = € 348.000,00 – 1,6492% = € 340.00,00 cifra arrotondata

Quindi:

**VALORE DEL LOTTO UNICO
(appartamento + box)**

Euro 340.000,00



12.07 Valore attribuito nell'ipotesi di vendita separata del box auto

Come si evince dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e da operatori del settore immobiliare locali il prezzo unitario per un **box auto**, in normale stato di conservazione nella zona periferica/SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF – TOSCANINI, è di circa **€/mq 1.450,00/2.100,00**.

Quindi, visto lo stato manutentivo del bene in oggetto, si ritiene che il suo valore di mercato più attendibile in caso di vendita separata dall' appartamento possa essere il seguente:

Stima del **singolo box** = 24 mq (SUL) x € 1700 = **€ 40.000,00** prezzo arrotondato



Pertanto in caso di vendita separata del box auto, dovrà essere scorporato dal valore del LOTTO UNICO (comprensivo di appartamento + box) il valore di € 40.000,00 del box.





13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO DEL LOTTO

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza – superficie convenzionale Fg 42, part. 818, sub. 13, A/2 e sub. 508, C/6	mq	120,00
Valore unitario	€/mq	2.900,00
Valore di mercato	€	348.000,00
Coefficiente correttivo	%	- 1,6492 %
STIMA DEL LOTTO UNICO	€	340.000,00
Abbattimento a base d' asta – 1° casa	%	- 10%
Valore di Vendita Giudiziaria	€	300.000,00 (arr.)

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 300.000,00 (Euro trecentomila /00).

14. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo per il passaggio di proprietà dell'appartamento non è soggetto ad IVA



15. CONCLUSIONI

Considerando tutto quanto sopra esposto e allegato, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e si sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Firenze, 09.06.2025



Il C.T.U.

Arch. Valentina Masoni





ALLEGATI

Documentazione acquisita durante le operazioni peritali:

Allegato "A" – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR – 20.11.2024; Pec del 20.11.2024;

Allegato "B" – Verbale di Sopralluogo 02.12.2024 e contestuale Verbale redatto dall' IVG;

Allegato "C" – Documentazione fotografica del 02.12.2024;

Allegato "C1" – Computo metrico CTU del 4.06.2025;

Allegato "D" – Visura storica per immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni;

Allegato "E" – Atto di Compravendita Notaio Acquisti rep.8476, del 06.06.1991;

Allegato "F" – Atto di Compravendita Notaio Greco rep. 303264, del 14.11.2002;

Allegato "G" – Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia 24.04.2025;

Allegato "H" – Consuntivo 2023 – 2024 Cond. Via di Novoli;

Allegato "I" – Bilancio Preventivo 2024- 2025 Cond. Via di Novoli;

Allegato "L" – Elenco formalità, Trascrizioni e Iscrizioni su immobili sub.13 e sub. 508;

Allegato "M" - Licenza n. 385 del 29.02.1964;

Allegato "M1" – Abitabilità n. 188 del 24.09.1966;

Allegato "M2" - D.I.A. n. 5049 del 27.09.2002 - stralcio;

Allegato "N" - VARIANTE n. 40398 del 29.10.2002 - stralcio;

Allegato "O" - Tav. Estratto RUC;

Allegato "P" - Tav. Estratto POC;

Allegato "Q" - Tav. Estratto Carta dei Vincoli di zona;

Allegato R: Indagine di mercato immobiliare - Quartiere di Novoli.

ELABORATI GRAFICI

- ✓ TAV. 1-- Restituzione di rilievo del 02.12.2024.

