

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. n° 72/2023

.....

CONTRO

.....

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Udienza di incarico: 30.03.2023

Udienza di rinvio:

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA

- A) Incarico
- B) Premesse ed accertamenti
- C) Risposta al quesito
- D) Conclusioni

A) INCARICO

Il sottoscritto Ing. Paolo Morini iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze e con studio in Firenze Viale Corsica n° 25, in data 30.03.2023 è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe dal Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ricevendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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 riguarda 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 del 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 l'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;

designa

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

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

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

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

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti

realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

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

B) PREMESSE ED ACCERTAMENTI

Le operazioni peritali sono iniziate da parte del C.T.U. con vari accessi sia all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze che all'Archivio Progetti del Comune di Firenze. Il CTU comunicava alla Sig.ra che in data 10/10/2023 avrebbe effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione. Dopo la sospensione delle operazioni peritali da parte del G.E. le operazioni si sono svolte nei termini così come specificato da apposita ordinanza.

In data 21/02/2024 alle ore 9.30 il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in Via del Gignoro 119 in Comune di Firenze per prendere visione dello stato dei luoghi così come preannunciato alla parte esecutata con PEC del 30/03/2023. In data quindi 21/02/2024 è stata effettuata una prima ricognizione alla presenza del funzionario ISVEG

all'interno dell' unità immobiliare. Si è reso necessario un altro accesso in data 12/03/2024 in quanto il locale cantina non è stato possibile visionarlo nel primo accesso per mancanza della chiave per l'apertura della porta di accesso al vano posto al piano interrato . Successivamente si è provveduto ad effettuare numerose sessioni presso gli uffici del Comune di Firenze per reperire tutta la copiosa documentazione urbanistica relativa alla unità immobiliare .

Si è proceduto inoltre al reperimento delle planimetrie catastali e delle visure catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare .

C) RISPOSTE AL QUESITO

Quesito n°1:

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;

Identificazione dei beni

L'unità immobiliare in esecuzione oggetto della presente relazione di stima è ubicata in un fabbricato di quattro piani fuori terra di remota costruzione con destinazione ad uso civile abitazione e più precisamente il primo a sinistra per chi osservi il complesso da Via del Gignoro ed costituito da una unità immobiliare posta in Comune di Firenze Via del Gignoro 119. Il fabbricato è ubicato in un compendio immobiliare costituito da più fabbricati con un'ampia zona a verde condominiale. L'unità immobiliare ubicata nel fabbricato citato viene descritta di seguito. Il CTU è stato accompagnato a visionare lo stato dei luoghi dal preposto della ISVEG.

A) unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in

Comune di Firenze Via del Gignoro 119, ubicata al piano primo (F.... P. sub)

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano primo a destra per chi osservi il fabbricato dal giardino condominiale è posta in Via del Gignoro 119 a Firenze. L'unità immobiliare è composta da quattro vani, un servizio igienico un ingresso disimpegno, un vano ripostiglio, tre balconi con annessa cantina al piano interrato. L'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento condominiale. Da rilevare

la planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale per modifiche apportate alle murature dell'ingresso.

Si rileva che nella visura catastale è indicato il piano S1 e non Piano 1° e S1. Nella presentazione della nuova planimetria si dovrà provvedere a tale correzione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala condominiale. Il fabbricato costituito da quattro piani fuori terra ed è dotato di ascensore.

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa ... dalla particella sub. ,categoria A/2, classe 3, consistenza vani catastali 6,00,superficie catastale totale mq 93,superficie totale escluse aree scoperte mq 87 rendita € 883,14 in giusto conto a nata a il CF

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene .
Vi è inoltre corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

Confini: Via del Gignoro ,parti comuni , S.S.A.

All'unità immobiliare risulta a comune porzione del resede condominiale .

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso civile abitazione sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato per la difforme rappresentazione grafica dovuta a modifiche nel vano ingresso.

La planimetria catastale in atti è datata 21/02/1968 prot.2855 per denuncia di fabbricato urbano.

Per una migliore individuazione dei beni si rimanda agli Allegati 1 (visure planimetrie, estratto di mappa), Allegato 2 (grafici di rilievo) Allegato 3 (documentazione fotografica).

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso abitazione sopra descritto non è conforme allo stato di fatto rilevato per le motivazioni sopradescritte (allegato 1).

Quesito n°2:

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);

Dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari e al certificato notarile del Notaio Massimo Palazzo del 22/03/2023 allegata alla presente relazione ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone

fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge
19.05.1975 n. 151 è risultato quanto segue:

Risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

PIGNORAMENTO

Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 13
marzo 2023 al numero 7373 registro particolare a favore di
nata a il, codice fiscale: e contro nata a il
....., codice fiscale:

A seguito delle risultanze dei registri e dei documenti custoditi
presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze nel ventennio
anteriore la data di trascrizione del pignoramento e fino alla
data di aggiornamento del 22 marzo 2023, effettuate le visure
catastali (allegate alla certificazione Notarile sostitutiva ex art
567 c.p.c. del Not Palazzo) si attesta quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In corrispondenza alla descrizione ed ai dati catastali risultanti
dalla nota di trascrizione del pignoramento suindicato:

- piena proprietà di unità immobiliare sita nel comune di Firenze
Via Del Gignoro n. 119, e censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Firenze l'immobile sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa

- particella sub., piano 51, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 93, metri quadri escluse aree scoperte 87, rendita catastale Euro 883,14.

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

1)atto di compravendita ricevuto dal notaio Vilma Cerulli in data 6 giugno 2000 repertorio n. 29398 trascritto a Firenze l'8 giugno 2000 al n. 11880 con il quale acquista la piena proprietà da

2)ai signori in epoca anteriore a ventennio.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico dell'immobile sopradescritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

-pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 13 marzo 2023 al n. 7373 a carico di e a favore di

In base quindi ai documenti e registri si rileva che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di nata a il CF per 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 22/03/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni

ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle precedenti formalità.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate come da certificazione notarile del 22/03/2023 allegata alla presente relazione (Allegato 5)

ELENCO DEI CREDITORI ISCRITTI

CREDITORI:

-.... nata a il

Le presenti formalità colpiscono le quote e gli immobili indicati nella presente perizia di stima.

Quesito n°3:

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.

Quanto oggetto della presente relazione pervenne all' eseguita con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Vilma Cerulli del 06/06/2000 rep. 29398 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/06/2000 al n. 11880 di formalità. Gli estremi dell'atto di compravendita risultano allegati alla presente relazione (Allegato 4)

Quesito n°4:

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;

Come sopra ricordato trattasi di una unità immobiliare ubicata in un fabbricato di quattro piani fuori terra di vecchia epoca di costruzione ad uso civile abitazione posta in Comune di Firenze Via del Gignoro 119 . L' unità immobiliare viene descritta di seguito e le sue caratteristiche sono le seguenti:

A) unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in

**Comune di Firenze Via del Gignoro 119, ubicata al
piano primo (F..... P. sub)**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano primo a destra per chi osservi il fabbricato dal giardino condominiale è posta in Via del Gignoro 119 a Firenze

L'unità immobiliare è composta da quattro vani , un servizio igienico, un ingresso disimpegno ,un vano ripostiglio, tre balconi con annessa cantina al piano interrato . L'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori forniti da termo valvole e ripartitori . Da rilevare che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale per modifiche apportate alle murature dell'ingresso.

Si rileva che nella visura catastale è indicato il piano S1 e non Piano 1° e S1. Nella presentazione della nuova planimetria si dovrà provvedere a tale correzione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala condominiale . Il fabbricato costituito da quattro piani fuori terra ed è dotato di ascensore .

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappadalla particella sub. ,categoria A/2, classe 3, consistenza vani catastali 6,00,superficie catastale totale mq 93,superficie totale escluse aree scoperte mq 87 rendita € 883,14 in giusto conto a nata a il CF

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene .

Vi è inoltre corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

Confini: Via del Gignoro ,parti comuni , S.S.A.

All'unità immobiliare risulta a comune porzione del resede condominiale .

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso civile abitazione sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato per la difforme rappresentazione grafica dovuta a modifiche nel vano ingresso.

La planimetria catastale in atti è datata 21/02/1968 prot.2855 per denuncia di fabbricato urbano.

Per una migliore individuazione dei beni si rimanda agli Allegati 1 (visure planimetrie,estratto di mappa) ,Allegato 2 (grafici di rilievo) Allegato 3 (documentazione fotografica).

La planimetria catastale relativa all' immobile ad uso abitazione sopra descritto non è conforme allo stato di fatto rilevato per le motivazioni sopradescritte .(allegato 1).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Tutti i vani dell'unità immobiliare ad eccezione del vano cucina sono pavimentati con marmo tipo palladiana e zoccolino battiscopa sempre in marmo .Il vano cucina è pavimentato con mattonelle in monocottura cm 30x30 montate in diagonale . Nel

servizio igienico il pavimento e il rivestimento sono realizzati con mattonelle in ceramica di cm 20x20 e rivestimento di materiale analogo dell'altezza di ml 2,00 . Il servizio è corredato da lavandino da incasso con sottostante mobile, vasca ,vaso e bidet con rubinetteria corredata di miscelatore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa corredati da ripartitori e termo valvole con produzione di acqua calda tramite caldaia posta nel balcone con accesso dal vano cucina . L'impianto elettrico è in traccia e corredato di salvavita e placche Ticino . Gli infissi interni sono in essenza laccati con maniglie in ottone .Gli infissi esterni sono in legno verniciato con camera entro la quale risulta posta in opera veneziana per l'oscuramento . Gli infissi sono inoltre corredati di inferriate in ferro esterne .I balconi risultano pavimentati con mattonelle in gres bicolore. Il vano cantina ubicato al piano interrato è pavimentato con mattonelle in gres e porta in ferro. Tale vano è inserito in una più ampia superficie originariamente destinata ad autorimessa. I locali del piano interrato sono interdetti alla destinazione di autorimessa per mancanza dei requisiti tecnici di sicurezza.

L'infisso di accesso all'unità immobiliare è in essenza legno. L'ingresso a comune risulta pavimentato con elementi di marmo. Le scale sono rivestite in marmo ad eccezione della prima rampa.

Le condizioni interne di manutenzione dell'unità immobiliare risultano buone sia per quanto riguarda gli infissi interni ed

esterni. La facciata del fabbricato e le zone esterne a comune risultano in condizioni di manutenzione normali in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il bene quindi in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione il tutto come meglio sopra specificato e illustrato dalla documentazione fotografica (allegato 3).

L'unità immobiliare ha una superficie di circa mq. 80 di calpestio con mq 22,39 circa di superficie dei balconi e mq 3,16 della cantina.

Applicando i seguenti coefficienti correttivi :

1,00 per l'appartamento

0.25 per i balconi

0.30 per la cantina

Si ha quindi la seguente superficie convenzionale dell'unità immobiliare:

Superficie convenzionale mq 86,00 circa.

Quesito n°5:

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 del casa coniugale;

L'unità immobiliare posta in Comune di Firenze Via del Gignoro 119 di proprietà dell' esecutata Sig.ra è occupata dal padre dell'ex marito senza titolo alcuno così come ebbe a dichiarare al funzionario dell'ISVEG in data 21/02/2024 in occasione del primo accesso all'appartamento.

Quanto oggetto della presente relazione pervenne all' esecutata con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Vilma Cerulli del 06/06/2000 rep. 29398 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/06/2000 al n. 11880 di formalità. Gli estremi dell'atto di compravendita risultano allegati alla presente relazione (Allegato 4)

Quesito n°6:

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);

Dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari del 22/03/2023 allegata alla presente relazione ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151 è risultato quanto segue:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico dell'immobile sopradescritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

-pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 13 marzo 2023 al n. 7373 a carico di e a favore di

In base quindi ai documenti e registri si rileva che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di nata a il CF per 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 22/03/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle precedenti formalità.

ELENCO DEI CREDITORI ISCRITTI

CREDITORI:

-..... nata a il

Le presenti formalità colpiscono le quote e gli immobili indicati nella presente perizia di stima.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate come da certificazione notarile del 22/03/2023 allegata alla presente relazione (Allegato 5)

Per quanto riguarda i debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. la Sig.ra ,come da dichiarazione del amministratore del condominio ,ha pagato tutte le spese ordinarie e straordinarie pregresse per l'esercizio 2023/2024 ad

eccezione della prima rata ordinaria per l'esercizio 2024/2025 approvato dall'assemblea in data 20/06/2024 (Allegato 5) ;

Quesito n°7:

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;

Si rimanda a quanto citato nelle premesse e a quanto riportato nel punto 6 della presente relazione.

Quesito n°8:

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 citato nelle premesse e a quanto riportato nel punto 6 della presente relazione.

Quesito n°9:

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 l'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.

-Le unità immobiliari del complesso immobiliare posto in Comune di Firenze Via del Gignoro 119 oggetto della presente procedura sono di remota costruzione realizzate in data anteriore all'anno 1967 a seguito di :

Licenza Edilizia 1630 del 3/7/1963

Licenza di abitabilità n° 52 del 18/3/1966

Concessione Edilizia in sanatoria per le parti condominiali (L.47/85 -Condono S/22000 del 27/03/1986) N°21688/S del 24/10/2006 (istanza presentata dall'amministratore pro tempore)

Dall'esame dei grafici delle planimetrie catastali con lo stato rilevato (allegato 2) , si rilevano difformità come di seguito specificato .

Quindi la planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale per le modifiche alle porzioni di muratura nel vano ingresso .

Si rileva che nella visura catastale è indicato il piano S1 e non Piano 1° e S1. Nella presentazione della nuova planimetria si dovrà provvedere a tale correzione.

Per tale difformità si dovrà procedere ad effettuare una variazione catastale con denuncia di variazione con procedura DOCFA da inoltrare all'agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze –Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali .Per quanto riguarda inoltre le difformità all'interno dell'unità immobiliare si rileva rispetto al progetto depositato in Comune quanto segue:

- diversa utilizzazione dei vani
- ampliamento della superficie dei balconi
- maggiore altezza dell'unità immobiliare
- difformità nelle tre quote presenti nel grafico allegato alla Licenza Edilizia comparate con il rilievo effettuato
- Realizzazione di cantina al piano interrato

Per regolarizzare le incongruenze rilevate si dovranno sostenere i seguenti costi :

- Denuncia di variazione catastale con Procedura Docfa € 600,00 oltre IVA di Legge.(€ 761,28) oltre diritti di segreteria pari ad €

50,00 oltre ad € 50,00 per la denuncia del vano cantina da frazionarsi secondo le vigenti disposizioni dall'unità principale e quindi in totale € 861,28

Per la regolarizzazione edilizia si può stimare un costo complessivo di oneri professionali e sanzioni pari a € 8.537,60.

Il costo dell'adeguamento sarà quindi pari a circa € 9.398,88

Quesito 10

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.

Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione degli immobili.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazioni della stampa specializzata. Si è tenuto conto anche delle valutazioni riportate nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la zona di interesse (Allegato 7).

Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene. Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. La stima che segue tiene eventualmente conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione del fabbricato, se indicate al punto 8 del quesito.

Tutte le stime che seguono sono da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima a valore di mercato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:

**A) unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in in
Comune di Firenze Via del Gignoro 119, ubicata al
piano primo (F..... P. sub)**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano primo a destra per chi osservi il fabbricato dal giardino condominiale è posta in Via del Gignoro 119 a Firenze.

L'unità immobiliare è composta da quattro vani , un servizio igienico, un ingresso disimpegno ,un vano ripostiglio, tre balconi con annessa cantina al piano interrato . L'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori forniti da termo valvole e ripartitori . Da rilevare che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale per modifiche apportate alle murature dell'ingresso.

Si rileva che nella visura catastale è indicato il piano S1 e non Piano 1° e S1. Nella presentazione della nuova planimetria si dovrà provvedere a tale correzione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala condominiale . Il fabbricato costituito da quattro piani fuori terra è dotato di ascensore .

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa dalla particella sub. ,categoria A/2, classe 3, consistenza vani catastali 6,00,superficie catastale totale mq 93,superficie totale escluse aree scoperte mq 87 rendita € 883,14 in giusto conto a nata a il CF

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene .
Vi è inoltre corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

Confini: Via del Gignoro ,parti comuni , S.S.A.

All'unità immobiliare risulta a comune porzione del resede condominiale .

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso civile abitazione sopra descritta non è conforme allo stato di fatto

rilevato per la difforme rappresentazione grafica dovuta a modifiche nel vano ingresso.

La planimetria catastale in atti è datata 21/02/1968 prot.2855 per denuncia di fabbricato urbano.

Per una migliore individuazione dei beni si rimanda agli Allegati 1 (visure planimetrie, estratto di mappa), Allegato 2 (grafici di rilievo) Allegato 3 (documentazione fotografica).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Tutti i vani dell'unità immobiliare ad eccezione del vano cucina sono pavimentati con marmo tipo palladiana e zoccolino battiscopa sempre in marmo. Il vano cucina è pavimentato con mattonelle in monocottura cm 30x30 montate in diagonale. Nel servizio igienico il pavimento e il rivestimento sono realizzati con mattonelle in ceramica di cm 20x20 e rivestimento di materiale analogo dell'altezza di ml 2,00. Il servizio è corredato da lavandino da incasso con sottostante mobile, vasca, vaso e bidet con rubinetteria corredata di miscelatore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa corredati da ripartitori e termo valvole con produzione di acqua calda tramite caldaia posta nel balcone con accesso dal vano cucina. L'impianto elettrico è in traccia e corredato di salvavita e placche Ticino. Gli infissi interni sono in essenza laccati con maniglie in ottone. Gli infissi esterni sono in legno verniciato con camera

entro la quale risulta posta in opera veneziana per l'oscuramento . Gli infissi sono inoltre corredati di inferriate in ferro esterne .I balconi risultano pavimentati con mattonelle in gres bicolore. Il vano cantina ubicato al piano interrato è pavimentato con mattonelle in gres e porta in ferro. Tale vano è inserito in un più ampia superficie originariamente destinata ad autorimessa. I locali del piano interrato sono interdetti alla destinazione di autorimessa per mancanza dei requisiti tecnici di sicurezza.

L'infisso di accesso all'unità immobiliare è in essenza legno. L'ingresso a comune risulta pavimentato con elementi di marmo. Le scale sono rivestite in marmo ad eccezione della prima rampa. Le condizioni interne di manutenzione dell'unità immobiliare risultano buone sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni. La facciata del fabbricato e le zone esterne a comune risultano in condizioni di manutenzione normali in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il bene quindi in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione il tutto come meglio sopra specificato e illustrato dalla documentazione fotografica (allegato 3).

L'unità immobiliare ha una superficie di circa mq. 80 di calpestio con mq 22,39 circa di superficie dei balconi e mq 3,16 della cantina.

Applicando i seguenti coefficienti correttivi :

1,00 per l'appartamento

0.25 per i balconi

0.30 per la cantina

Si ha quindi la seguente superficie convenzionale dell'unità immobiliare:

Superficie convenzionale mq 86,00 circa.

Tenendo come riferimento un valore a mq. di € 3.200,00 di superficie lorda per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione con tutte le considerazioni del caso, in considerazione della pezzatura del bene, dello stato di manutenzione, della zona periferica nella quale è ubicato, si propone un valore di:

-€ 315.345,00 per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione .

Complessivamente quindi il valore venale dell'unità immobiliare con le sue esclusive pertinenze può essere stimato in € 315.000,00.

Il sopracitato valore di stima dell'immobile nel caso in cui sia considerato libero.

A detto valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione catastale del bene così come indicato al punto 9 della relazione, pari ad € 9.398,88 circa. Il valore venale di mercato può essere stimato in € 305.000,00.

In caso di stima dell'immobile occupato si dovrà procedere ad un abbattimento del 30% circa del valore di stima. Nel nostro caso l'immobile è occupato senza titolo dal Sig..... (padre dell'ex

marito della Signora) motivo per cui l'immobile viene stimato come libero.

La stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura

Quesito 11

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.

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 10 % ed una detrazione di € 9398,00 circa per la regolarizzazione catastale ed urbanistica (in attesa dell'approvazione del Decreto Salva casa) come citato nelle premesse della presente relazione, pertanto la nostra valutazione ai fini dell'asta del bene, arrotondando la cifra risulta per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione :

Euro 275.000,00 (stima a corpo e non a misura) se l'immobile è ritenuto libero.

Nota: Tutte le stime che precedono devono in ogni caso considerarsi a corpo e non a misura.

Laddove sono indicate delle misure queste devono considerarsi quale base per stabilire l'ordine di grandezza della valutazione.

Quesito 12

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;

I beni, considerate le premesse risultano, a parere dello scrivente, appetibili sul mercato anche in relazione al contesto in cui gli

stessi si trovano e in relazione alla superficie dell'unità immobiliare.

A giudizio dello scrivente il bene non si ritiene debba essere diviso. Riteniamo in definitiva di stimare il bene come una unità immobiliare con il valore di stima riportato nelle premesse .

Valutazione ai fini dell'asta

A) unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in

**Comune di Firenze Via del Gignoro 119, ubicata al piano
primo (F..... P. sub)**

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un valore pari a:

Euro 275.000,00 (stima a corpo e non a misura) se l'immobile è ritenuto libero.

Imposte sull'acquisto.

A condizioni normali, la grande distinzione da fare è se il venditore è un privato che vende un proprio immobile residenziale o se è un'impresa. In base a ciò cambia, e anche in modo sostanziale, il regime di imposizione fiscale. Vediamo entrambi i casi.

Acquisto da impresa.

La regola generale, quando il venditore è direttamente un'impresa, è che la compravendita è esente da IVA. Di conseguenza,

l'acquirente dovrà saldare soltanto la quota per le tre imposte indirette "classiche", ovvero:

-Imposta di registro. È il tributo previsto per la registrazione di determinati atti giuridici presso l'Agenzia delle Entrate come, appunto, le compravendite immobiliari. In questo caso sarà dovuto in misura proporzionale del 9% sul prezzo della cessione;

-Imposta ipotecaria e imposta catastale. La prima è dovuta per le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari; la seconda è dovuta specificatamente sulle vulture catastali per il trasferimento di immobili. In caso di acquisto da impresa, entrambe queste due imposte sono fisse a 50 euro l'una.

Esistono, tuttavia, dei casi in cui, anche se la compravendita avviene da un'impresa, viene su di essa applicata l'IVA, in particolare:

-Alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione/intervento. Oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a IVA. Attenzione perché la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare;

-Alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a IVA.

Anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare.

In questi due casi particolari, dunque, il compratore dovrà corrispondere, oltre al prezzo dell'immobile, anche:

L'IVA al 10% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di abitazione per case (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9; altrimenti l'IVA sale al consueto 22%;

- Le imposte di registro, ipotecaria e catastale del valore fisso di 200 euro l'una.

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	9% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

Tutto sulle imposte sull'acquisto di un immobile.

Acquisto da privato.

Prendiamo sempre il caso in cui, per l'acquisto, non sia possibile usufruire delle detrazioni fiscali, come il Bonus prima casa. Per

gli acquisti di immobili residenziali da privato, il compratore è esente dal pagamento dell'IVA, ma dovrà corrispondere:

Il 9% del prezzo della cessione per l'imposta di registro proporzionale;

50 euro (fissi) per l'imposta ipotecaria;

50 euro (fissi) per l'imposta catastale.

Riguardo all'imposta di registro proporzionale, occorre specificare che: sia che si compri da un'impresa in esenzione IVA, sia che si compri da un privato, l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore. Questo può accadere per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare.

Per quanto riguarda le imposte indirette (di registro; ipotecaria; catastale), tutte e tre sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Inoltre, come espressamente specificato dall'Agenzia delle Entrate: "Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie."

All'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una persona fisica.

Il diritto reale pignorato colpisce immobili ad uso abitativo.

A condizioni normali, la grande distinzione da fare è se il venditore è un privato che vende un proprio immobile o se è un'impresa. In base a ciò cambia, e anche in modo sostanziale, il regime di imposizione fiscale.

All'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta un soggetto privato

Il diritto reale pignorato colpisce immobili non strumentali e quindi la tassazione sarà pari all'imposta di registro in misura proporzionale pari al 9%, aliquota da applicarsi al prezzo di vendita ; imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad € 50,00 ciascuna

Quesito n°13:

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata in Comune di Firenze in Via del Gignoro 119 libero in quanto occupato senza titolo . L'immobile è da ritenersi libero non essendo stato stipulato nessun contratto di affitto.

Il bene è da considerarsi come lotto unico .

Quesito n°14:

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).

I3. 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;

designa

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

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

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

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

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

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

Si rimanda alla documentazione fotografica e alla suddivisione in lotti dei beni oggetto di stima allegati alla presente.

E' stata depositata istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

E) CONCLUSIONI

Il sottoscritto attesta di avere proceduto all'invio al debitore dell'incarico ricevuto di cui al punto II del verbale di giuramento per l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile (vedasi allegato 8). Il sottoscritto nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dell'Ill.mo Giudice Esecutore conclude l'elaborato peritale rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, lì 24.06.2024

Il C.T.U.

Ing. Paolo Morini

Allegati:

- 1) Documentazione catastale
Visure catastali - planimetrie catastali
- 2) Planimetria unità immobiliare Via del Gignoro 119
-grafici di rilievo
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Contratto di acquisto nota
- 5) Visure ipotecarie Agenzia del Territorio di Firenze-
- 6) Documentazione urbanistica .
- 7) Quotazioni Immobiliari OMI
- 8) Corrispondenza