

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. LAURA D'AMELIO

R.G. 40/2019
PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO PRIVACY

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel/Fax.** 055-5048394- **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC:** alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



INDICE

INDICE.....	1
PREMESSE GENERALI	3
LOTTO N.1 – Appartamento destinato a civile abitazione con garage	9
1.00 PREMessa:.....	9
1.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:.....	9
1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 40/2019:.....	10
1.03 ATTO DI PROVENIENZA:.....	11
1.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	11
1.05 STATO DI POSSESSO:.....	14
1.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	14
1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	15
1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:.....	18
1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	18
1.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:.....	19
1.10 VALORE DI MERCATO:	19
1.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	21
1.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	23
LOTTO N.2 - Laboratorio	24
2.00 PREMessa:.....	24
2.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:.....	24
2.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 40/2019:.....	24
2.03 ATTO DI PROVENIENZA:.....	25
2.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	25

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

1



2.05 STATO DI POSSESSO:.....	27
2.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	27
2.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	27
2.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:.....	30
2.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	30
2.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:.....	31
2.10 VALORE DI MERCATO:	31
2.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	32
2.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	33
3.00 RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:	33
4.00 ALLEGATI:.....	39
-LOTTO N.1 – Appartamento con garage	39
-LOTTO N.2 – Laboratorio.....	40
-TUTTI I LOTTI:.....	40

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel. Fisso** 055-5048394 - **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC:** alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto **Arch. Alessio Rullani**, nato a Firenze il 05 Giugno 1971, con studio in Firenze, Via Pippo Spano n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 6128 dal 20/01/2003 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8211, dall' 08/09/2005, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura D'Amelio Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 40/19 R.G. (Banco Cambiano 1884 spa / *****)** in data 30/01/2020, previo giuramento del 30/01/2020, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati.

Provveda il C.T.U. 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 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

avvisare il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del bene; indicare specificamente se la 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

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



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. a 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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. procedere 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

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel. Fisso** 055-5048394 - **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC:** alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

7. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



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/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 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.

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;

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. Nell' determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 del 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 a 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

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, l'edilizia privata e l'ufficio Condono del Comune di Firenze.

Successivamente dava inizio alle operazioni peritali, previo coordinamento con il custode nominato dell'Is.Ve.G. S.r.l., il sig. *****, dandone comunicazione alla parte debitrice costituita da sig. *****, con lettera raccomandata A/R n. 15470049842-5 del 20/05/2020, alla sig.ra ***** con lettera raccomandata A/R n. 15470049841-4 del 20/05/2020 e al creditore precedente rappresentato dall'avvocato Euro Bartalucci, tramite PEC del 19/05/2020 e all'avvocato Emanuele Ippolito Calabrese, rappresentante dell'esecutato tramite PEC in data 19/05/2020 fissava la data di visita all'immobile per il giorno 03 giugno 2020 alle ore 11.00, in tale data furono visitati gli immobili oggetto di pignoramento alla presenza del custode nominato dell'Is.Ve.G., il sig. *****, dell'esecutato, il sig. *****, della ex

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

7



moglie Sig.ra ***** e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

Durante il sopralluogo furono effettuati rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Vista la consistenza del compendio pignorato, costituito da tre immobili un appartamento con relativo garage e da un laboratorio, il sottoscritto ha proceduto alla divisione in due Lotti degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In particolare il Lotto 1 sarà costituito dall'appartamento ed il relativo garage mentre il Lotto 2 dal laboratorio.

- LOTTO N. 1:

- **Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato condominiale ubicato nel comune di Firenze in via Ardengo Soffici n. 15;
(F.69 Part. 1116 Sub. 25)**
- **Garage posto al piano interrato di più ampio fabbricato condominiale ubicato nel comune di Firenze in via Lorenzo Viani n. 104;
(F.69 Part. 1116 Sub. 39)**

- LOTTO N. 2:

- **Laboratorio posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato condominiale ubicato nel comune di Firenze in via Lorenzo Viani n. 104;
(F.69 Part. 1117 Sub. 501)**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

8



LOTTO N.1 – Appartamento destinato a civile abitazione con garage

1.00 PREMESSA:

Si precisa che, per i beni facenti parte del presente lotto, la stima sarà effettuata sulla quota di **piena proprietà 1/1** in quanto il soggetto esecutato risulta proprietario degli immobili per l'intero, precisando che sull'appartamento grava una sentenza di separazione con diritto di abitazione da parte dell'ex moglie e pertanto ne verrà tenuto conto nella valutazione economica.

1.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze come segue:

Appartamento

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- 1) Foglio 69, Particella 1116, Subalterno 25, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 122 mq, Rendita euro 1.038,08.**

Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 al sig. ***** nato a Pistoia il 01/05/1952, C.F. *****.
- per la quota di diritto di abitazione per 1/1 alla sig.ra ***** nata a Firenze il 16/05/1957, C.F. *****.

Si precisa che sull'immobile grava il diritto di abitazione in favore della Sig.ra ***** (ex moglie), disposto in virtù di sentenza di separazione con diritto di abitazione ex art. 1022 C.C. E S.S. del 01/06/2005, trascrizione in atti dal 28/10/2009, Repertorio n.7890, registrazione n. 32259.1/2009.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

9



-Confini:

I confini sono: via Soffici, via Viani, corsia condominiale garage, ***** salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Garage

- Dati Catastali (catasto fabbricati):

2) Foglio 69, Particella 1116, Subalterno 39, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 36 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita euro 282,61.

Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 al sig. ***** nato a Pistoia il 01/05/1952, C.F. *****.

Si precisa che l'attuale intestazione catastale del garage, è stata corretta dal presente CTU con procedura telematica in data 01/09/2021, in quanto non risultava correttamente intestata per carenza di voltura.

-Confini:

I confini sono: ***** , ***** , corsia condominiale garage salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 40/2019:

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 14/01/2019 a favore della Banca di Cambiano 1884 S.P.A. , rappresentata e difesa dall' Avv.to Euro Bartalucci, contro il sig. ***** nato Pistoia il 01/05/1952.

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 (piena proprietà), correttamente intestata all'esecutato ***** , dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

- Unità immobiliare a destinazione di civile abitazione posta in Firenze, rappresentata al

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

10



Catasto Fabbricati del comune Firenze al Foglio 69, Particella 1116, Subalterno 25, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 115 mq, Rendita euro 1.038,08.

- Unità immobiliare a destinazione di garage posta in Firenze, rappresentata al Catasto Fabbricati del comune Firenze al Foglio 69, Particella 1116, Subalterno 39, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 36 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita euro 282,61.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Firenze con presentazione n. 37 del 24/01/2019, Reg. Generale n. 2945 e Reg. Particolare n. 2139 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 13546 del 22/12/2018.

1.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà dei beni ricompresi nel presente lotto e oggetto del pignoramento dell'E.I. 40/19, è pervenuto al sig. ***** come meglio descritto di seguito:

- Atto notarile pubblico di compravendita del notaio Giorgio Borgioli di Firenze in data 20/05/1982 voltura in atti dal 13/10/1987, rep. n. 23961, fascicolo n. 13191 trascritto presso l'ufficio provinciale di Firenze in data 21/05/1982 al n. 7830 del registro particolare, con il quale la S.I.S.E. Società Italiana Sviluppo Edilizio S.P.A. vendeva gli'immobili oggetto di pignoramento del presente Lotto, al sig. *****.

1.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Appartamento

Il bene, contenuto all'interno del presente lotto n.1, è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato ad uso residenziale, ubicato nel quartiere dell'isolotto nel comune di Firenze.

Lo stabile presenta una pianta a forma rettangolare ed è servito da tre ingressi e relativi corpi scala su via Ardengo Soffici (strada privata del fabbricato delimitata da barriera automatica); è costituito da sei piani fuori terra adibiti principalmente a civile abitazione, con la presenza di alcuni fondi ad

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

11



uso magazzino/ufficio al piano terra, e da un piano interrato destinato a garage con accesso da via Lorenzo Viani n. 104.

Il piano terra è caratterizzato da un ampio porticato su cui si affacciano gli ingressi ai tre vani scala e i fondi ad uso magazzino/ufficio mentre dal primo al quinto piano sono distribuite le unità immobiliari ad uso di civile abitazione.

L'edificio è stato edificato alla fine degli anni '60 dello scorso secolo, è realizzato con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato in parte a vista, rivestimento a mattoni facciavista e intonaco, è dotato di ampi terrazzi con parapetto in cls sul prospetto strada e sul prospetto tergale, infissi in legno e metallo mentre la copertura è piana delimitata da parapetti di protezione per effettuare le manutenzioni.

L'entrata alla porzione del complesso che ospita l'appartamento oggetto di stima avviene dal piano strada di via Ardengo Soffici n.15, mediante il portone condominiale in metallo e vetro, dopo il quale si trovano il corpo scala e l'ascensore che permettono di raggiungere tutti i piani dell'immobile.

L'accesso all'alloggio avviene dal pianerottolo ed è posto a sinistra per chi arriva dalle scale condominiali, mediante porta di accesso in legno.

L'appartamento è posto al piano prima sulla testata dell'intero fabbricato e prospetta su via Ardengo Soffici, via Lorenzo Viani e su rampa condominiale ed è composto da cinque vani compresa la cucina oltre gli accessori.

Dal disimpegno di ingresso, a sinistra si raggiunge la cucina e, da questa, un balcone di servizio tergale dotato di zona protetta per stendere i panni, mentre a destra, un doppio soggiorno e un ampio balcone su via A. Soffici, mentre di fronte, oltrepassata la porta, un corridoio disimpegna la zona notte costituita, a sinistra, da un bagno finestrato e una camera, a destra, da un ripostiglio e una seconda camera e, frontalmente, da un secondo bagno anch'esso finestrato.

L'alloggio ha una superficie calpestabile di circa 100 mq oltre a balcone di 6 mq prospiciente la rampa condominiale, secondo balcone di 15 mq su via Ardengo Soffici e presenta un'altezza interna pari a 3.00 m.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



Il soggiorno, disimpegno e corridoio di accesso alla zona notte sono dotati di pavimentazione in cotto mentre la cucina e i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in gres, le porte interne e gli infissi invece sono in legno di tipo commerciale.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia da interni posizionata in cucina e distribuzione a radiatori in ghisa, e impianto di condizionamento costituito da due unità di trattamento esterne e due split interni a servizio del soggiorno e di una camera, il tutto datato ma funzionante; anche l'impianto elettrico risulta piuttosto datato ma funzionante.

Si precisa che la fornitura dell'acqua è condominiale.

L'appartamento in generale presenta finiture e impianti piuttosto datati, mentre risulta di più recente realizzazione il cotto nel soggiorno e corridoio.

Si segnala una piccola difformità consistente nell'assenza di due tramezzi, che inizialmente dividevano il disimpegno dal soggiorno e il soggiorno in due ambienti, a favore della realizzazione di un ampio soggiorno che ingloba anche il disimpegno. Probabilmente in occasione della demolizione dei suddetti tramezzi è stata realizzata la pavimentazione in cotto a cui si faceva riferimento in precedenza.

L'appartamento, anche se negli anni non ha subito grandi interventi di ammodernamento, si presenta in buono stato di conservazione e ben mantenuto.

Si precisa infine che il bene descritto in precedenza spettano la comproprietà pro-quota di tutte le cose, parti e spazi del fabbricato necessari o destinati all'uso, al servizio e al godimento in comune, il tutto come meglio precisato nell'atto di provenienza.

Garage

Il bene, anch'esso facente parte del lotto n.1, è un garage per ricovero auto posto al piano interrato dello stesso fabbricato su cui insiste l'appartamento.

L'accesso al garage avviene da un'ampia rampa condominiale posta al civico 104 di via Lorenzo Viani con la quale si raggiunge il livello interrato dove una corsia, anch'essa condominiale, permette l'ingresso a tutti i garage del complesso.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

13



Il garage oggetto della presente stima è il quinto a sinistra per chi procede scendendo lungo la rampa di accesso da via Viani.

L'immobile è accessibile mediante basculante metallica ed ha forma rettangolare e presenta una larghezza di 3,85 m, una profondità di 10,95 m e un'altezza pari a 2,50 m. Il garage presenta un restringimento, per la lunghezza di 1,80 m, a metà del lato lungo dovuto alla presenza del fondo corsa dell'ascensore del fabbricato, infatti qui si passa, dai 3,85 m iniziali a 3,02 m.

Il garage ha una superficie calpestabile di circa 40 mq pavimento in klinker, pareti intonacate e verniciate e non presenta altre aperture oltre la porta di ingresso metallica.

Si segnala infine la presenza di alcune tubazioni di scarico, delle unità immobiliari sovrastanti, poste a vista sul soffitto.

Il garage è dotato di impianto elettrico funzionante e in generale si presenta in uno stato di conservazione medio.

Si precisa infine che il bene descritto in precedenza spettano la comproprietà pro-quota di tutte le cose, parti e spazi del fabbricato necessari o destinati all'uso, al servizio e al godimento in comune, il tutto come meglio precisato nell'atto di provenienza.

1.05 STATO DI POSSESSO:

Appartamento

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ***** (ex moglie del sig. *****) in virtù di sentenza di separazione con diritto di abitazione ex art. 1022 C.C. E S.S. del 01/06/2005, trascrizione in atti dal 28/10/2009, Repertorio n.7890, registrazione n. 32259.1/2009. L'immobile risulta essere anche la residenza della sig.ra *****.

Garage

Al momento del sopralluogo effettuato il 3 giugno 2020, il locale risultava libero.

1.06 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

14



- Trascrizione di sentenza di separazione con diritto di abitazione ex art. 1022 CC. e ss eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, in data 27 ottobre 2009, Registro Particolare n. 32259, Registro Generale 47770, a favore di ******, nata a Firenze il 16 maggio 1957 e contro ******, derivante da Sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Firenze in data primo giugno 2009, Rep. 7890/2005 e gravante sul solo appartamento.
- Nell'atto di provenienza del 20/05/1982 sono riportati alcuni patti e condizioni derivanti dalle Convenzioni Edilizie che la dante causa Società Italiana Sviluppo Edilizio stipulò con il Comune di Firenze. In particolare la Società Italiana Sviluppo Edilizio obbligò l'allora acquirente Sig. ***** ad approvare ed accettare tutte le Convenzioni citate nell'atto di compravendita del 1982 con le implicazioni cui esse danno luogo. Pertanto nella presente perizia di stima, il sottoscritto CTU considera le Convenzioni parte integrante della perizia stessa.

1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPOINBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 31/08/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 219 del 14/06/2006 registro generale n. 30818, registro particolare n. 6380, atto notarile del 12/06/2006, numero repertorio 77185/8554 **ipoteca volontaria**, capitale € 250.000,00.

Unità negoziale 1

- Omissis
- Omissis
- Immobile n. 3 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Ardengo Soffici, Foglio 69 Particella 1116 Subalterno 39, Categoria C/6, Consistenza 36 mq.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

15



- Soggetti

A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 148 del 08/08/2006 registro generale n. 44025, registro particolare n. 9019, atto notarile del 08/08/2006, numero repertorio 72/54 **ipoteca volontaria**, capitale € 93.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Ardengo Soffici 15, Foglio 69 Particella 1116 Subalterno 25, Categoria A/2, Consistenza 6 vani, Piano primo.
- Soggetti

A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 148 del 14/05/2010 registro generale n. 17598, registro particolare n. 3646,



atto notarile del 11/05/2010, numero repertorio 2755/2408 **ipoteca volontaria**, capitale € 135.000,00.

Unità negoziale 1

- Omissis
- Immobile n. 2 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Ardengo Soffici 15, Foglio 69 Particella 1116 Subalterno 25, Categoria A/2, Consistenza 6 vani, Piano primo.
- Soggetti

A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 37 del 24/01/2019 registro generale n. 2945, registro particolare n. 2123, atto giudiziario del 22/12/2018, numero repertorio 13546/2018 **verbale di pignoramento immobili**.

Unità negoziale 1

- Omissis
- Immobile n. 2 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Lorenzo Viani, Foglio 69 Particella 1116 Subalterno 39, Categoria C/6, Consistenza 36 mq.
- Immobile n. 3 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Ardengo Soffici 15, Foglio 69 Particella 1116 Subalterno 25, Categoria A/2, Consistenza 6 vani, Piano primo.
- Soggetti

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

17



A favore:

- Banca Cambiano 1884 s.p.a, con sede in Firenze, codice fiscale 02599341209.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate risulta costituito un condominio amministrato dal Sig. Ivo Fanciulli con studio in via Libero Andreotti n. 58, Firenze.

L'amministratore riferisce che le spese ordinarie relative all'appartamento e il garage ammontano a circa 1.200,00 €/anno, inoltre risultano deliberati lavori straordinari di asfaltatura della rampa di accesso ai garage per un importo complessivo di circa 6.000,00 €, da suddividere pro-quota fra i condomini. Al mese di settembre 2021 non risultano spese condominiali non pagate.

1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte:

- Lottizzazione Convenzionata n. 187 del 1967, per realizzazione di edifici e strade private interne;
- Licenza Edilizia 2399 rilasciata il 12/12/1969, Busta 172/69;
- Variante Licenza Edilizia 275 rilasciata il 06/02/1974, Busta 578/74;
- Variante Licenza Edilizia 789 rilasciata il 10/05/1975;
- Licenza Edilizia a sanatoria 177 rilasciata il 07/04/1979, Busta 68/78;

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

18



- Abitabilità n. 26 del 18/04/1983;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20797/S del 15/05/2006 per opere condominiali interne ed esterne eseguite in difformità alla Licenza Edilizia 177/79;
- CILA n. 995/19 del 05/11/2020 per realizzazione di parapetti condominiali in copertura.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** La pratica edilizia 177 del 07/04/1979 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, depositato presso il comune di Firenze e presenta una lieve difformità nel locale soggiorno, consistente nella assenza di un tramezzo. Tale differenza, a norma dell'articolo 12 del regolamento Edilizio di Firenze, non necessita di alcun provvedimento di sanatoria, in quanto ricadente nei commi "b" e "c" del medesimo articolo.
- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 1979 che risulta conforme allo stato dei luoghi, eccetto che per l'assenza del tramezzo in soggiorno, come sopra meglio specificato. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento della planimetria catastale.

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili con un importo stimato, per la parte acquirente, pari a € 1.000,00 (mille,00) per spese tecniche di regolarizzazione.

1.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persona fisica, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

1.10 VALORE DI MERCATO:

Appartamento

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso Agenzie

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

19



immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia di tipo civile, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di **€/mq 2.600 (duemilaseicento/00)**

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Superficie del bene sopradescritto:

- A) Superficie abitazione circa mq 115 lordi;
- B) Superfici balconi circa mq 22 lordi complessivi;

Coefficienti di ragguaglio:

- A) 100% B) 50%

SUPERFICIE COMMERCIALE

$(115+22 \times 50\%) = 115+11 = 126 \text{ mq}$

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

$126 \times 2.600 = \text{€ } 327.600,00$ (Trecentoventisette milaseicento,00)

Al valore della piena proprietà deve essere sottratto il valore del diritto di abitazione. Il calcolo viene eseguito con le stesse modalità del calcolo del valore della nuda proprietà:

Età del beneficiario del diritto di abitazione nel 2021: 64 anni

Coefficiente 50%

Valore della proprietà gravata dal diritto di abitazione: € 163.800,00
(Centosessantatremilaottocento,00)

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

20



Garage

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di: **€/mq 1.350,00 (milletrecentocinquanta,00)**

a) Superficie mq 45 lordi

- *Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:*

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

a) $45 \times 1.350,00 = \text{€ } 60.750,00$ (Sessantamilasettecentocinquanta,00)

In ragione di quanto espresso in precedenza il valore del Lotto 1 nel suo complesso costituito da appartamento e garage è pari a:

$163.800,00 + 60.750,00 = 224.550,00 \text{ €}$ (duecentoventiquattromilacinquecentocinquanta,00)

1.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- *Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:*

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Appartamento

327.600,00 - (10% di 327.600,00) = € 294.840,00

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

21



(duecentonovantaquattromilaottocentoquaranta,00)

Garage

60.750,00 – (10% di 60.750,00) = € 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentosestantacinque,00)

Appartamento + Garage

€ 294.840,00 + € 54.675,00 = € 349.515,00 (trecentoquarantanovemilacinquecentoquindici,00)

In considerazione delle spese necessarie ad ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'appartamento quantificate in € 1.500,00 (millecinquecento,00), comprensivi di spese tecniche e di diritti catastali, il valore che si ottiene è:

Appartamento

294.840,00 – 1.500,00 = € 293.340,00 (duecentonovantatremilatrecentoquaranta,00)

Garage

€ 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentosestantacinque,00)

Appartamento + Garage

€ 293.340,00 + € 54.675,00 = € 348.015,00 (trecentoquarantaottomilaquindici,00)

Pertanto, prezzo a base d'asta, nel caso l'appartamento fosse privo di gravami, per arrotondamento, pari a **€ 348.000,00 (trecentoquarantaottomila,00)**

Vista l'esistenza di diritto di abitazione da parte dell'ex moglie l'importo di stima dell'appartamento è stato abbattuto del 50% ottenendo pertanto:

Appartamento

163.800,00 – (10% di 163.800,00) = € 147.420,00 (centoquarantasettemilaquattrocentoventi,00)

Garage

60.750,00 – (10% di 60.750,00) = € 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentosestantacinque,00)

Appartamento + Garage

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



€ 147.420,00 + € 54.675,00 = € 202.095,00 (duecentoduemilanovantacinque,00)

In considerazione delle spese necessarie ad ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'appartamento quantificate in € 1.500,00 (millecinquecento,00), comprensivi di spese tecniche e di diritti catastali, il valore che si ottiene è:

Appartamento

147.420,00 – 1.500,00 = € 145.920,00 (centoquarantacinquemilanovecentoventi,00)

Garage

€ 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentostettantacinque,00)

Appartamento + Garage

€ 145.920,00 + € 54.675,00 = € 200.595,00 (duecentomilacinquecentonovantacinque,00)

Pertanto, si propone quale prezzo a base d'asta del lotto n.1, per arrotondamento, l'importo pari a **€ 200.000,00 (duecentomila,00)**

1.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi mediamente appetibile, tuttavia in considerazione del fatto che esiste il diritto di abitazione da parte dell'ex moglie, tale appetibilità si riduce notevolmente.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura. Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

23



LOTTO N.2 - Laboratorio

2.00 PREMESSA:

Si precisa che, per il bene facente parte del presente lotto, la stima sarà effettuata sulla quota di **piena proprietà 1/1** in quanto il soggetto esecutato risulta proprietario degli immobili per l'intero.

2.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze come segue:

Laboratorio

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

Foglio 69, Particella 1117, Subalterno 501, Zona Censuaria 3, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 174 mq, Superficie catastale totale 202 mq, Rendita euro 1.428,83.

Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 al sig. ***** nato a Pistoia il 01/05/1952, C.F. *****.

-*Confini:*

I confini sono: *****, corsia condominiale garage salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

2.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 40/2019:

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 14/01/2019 a favore della Banca di Cambiano 1884 S.P.A., rappresentata e difesa dall' Avv.to Euro Bartalucci, contro il sig. ***** nato Pistoia il 01/05/1952.

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 (piena proprietà), correttamente intestata all'esecutato

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

24



***** , dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

- Immobile a destinazione di laboratorio posto in Firenze, rappresentato al Catasto Fabbricati del comune Firenze al Foglio 69, Particella 1117, Subalterno 501, Zona Censuaria 3, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 174 mq, Superficie catastale 202 mq, Rendita euro 1.428,83.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Firenze con presentazione n. 37 del 24/01/2019, Reg. Generale n. 2945 e Reg. Particolare n. 2139 nascente da verbale di pignoramento N. Repertorio 13546 del 22/12/2018.

2.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà del bene ricompreso nel presente lotto e oggetto del pignoramento dell'E.I. 40/19, è pervenuto al sig. ***** come meglio descritto di seguito:

- Con atto notarile pubblico di permuta del notaio Andrea Simone di Firenze in data 21/12/2004, rep. n. 74839, fascicolo n. 7707, registrato a Firenze in data 10/01/2005 al n. 15.

Si precisa che con tale atto di permuta, il Sig. ***** entrava in possesso di un magazzino, che successivamente è stato trasformato nel laboratorio oggetto di pignoramento.

2.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, identificato come lotto n.2, è rappresentato da un laboratorio ottenuto mediante un cambio di destinazione d'uso da magazzino effettuata dall'esecutato nel 2004.

Il bene è posto al piano seminterrato e fa parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato nel quartiere dell'isolotto nel comune di Firenze in prossimità degli immobili presenti nel lotto n.1.

Il fabbricato di cui fa parte il laboratorio è stato edificato alla fine degli anni '60, è realizzato con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato in parte a vista, rivestimento a mattoni facciavista e intonaco, è dotato di terrazzi con parapetto in cls, infissi in legno e metallo mentre la copertura è piana.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

25



L'immobile è caratterizzato da una pianta rettangolare con superficie complessiva di circa 180 mq calpestabili interrata su tre lati. Il laboratorio è contraddistinto da una prima parte, quella di accesso, dotata di finestre e una seconda, ben più ampia, caratterizzata da un lungo corridoio centrale sul quale si affacciano una serie di vani di varie superfici e due bagni, tutti ambienti privi di finestre.

L'accesso al laboratorio avviene lungo una rampa condominiale, la stessa che permette l'accesso al garage del lotto n.1, posta al civico 104 di via Lorenzo Viani.

L'ingresso è posto sull'unico lato accessibile e avviene mediante una porta in legno dalla quale si accede ad un'ampia zona di ingresso e da quest'ultima ad un lungo corridoio e a due vani dove l'esecutato effettua l'attività professionale di odontotecnico. L'ingresso e i due vani menzionati in precedenza sono gli unici dotati di finestre ed hanno una superficie complessiva calpestabile di circa 37 mq.

Oltrepassata questa prima zona l'immobile è caratterizzato da una serie di ambienti e due bagni completamente interrati, fatta eccezione per l'ultimo vano dove si segnala la presenza di uno scannafosso areato, questa seconda parte dell'immobile misura circa 140 mq calpestabili.

Il laboratorio è composto da ingresso, ripostiglio, laboratorio, due bagni e sei locali ad uso magazzino per un totale di circa 200 mq di superficie commerciale e un'altezza costante pari a 2,70 m.

Le finiture sono rappresentate da pavimenti e rivestimenti in gres, porte e infissi in legno di tipo commerciale mentre la fornitura dell'acqua è condominiale.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia da interni posizionata nell'ingresso e distribuzione a radiatori in alluminio datato ma funzionante; anche l'impianto elettrico risulta piuttosto datato ma funzionante.

All'interno di alcuni ambienti è stato installato un impianto di condizionamento costituito da due unità di trattamento esterne collocate all'interno dello scannafosso e una terza sul prato tergaie condominiale a servizio di quattro split interni.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

26



Si segnalano distacchi di porzione di rivestimento e presenza di umidità nei bagni e presenza di umidità di risalita in alcuni vani

Si segnala infine l'uso improprio di tre dei vani ad uso magazzino, due vengono usati come camera mentre nel terzo è stata installata una cucina.

L'immobile è stato completamente ristrutturato con materiali commerciali nel 2004, in occasione del cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio, mostra episodi di umidità ma nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa infine che il bene descritto in precedenza spettano la comproprietà pro-quota di tutte le cose, parti e spazi del fabbricato necessari o destinati all'uso, al servizio e al godimento in comune, il tutto come meglio precisato nell'atto di provenienza.

2.05 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il laboratorio era in uso all'esecutato, per la sua attività professionale di odontotecnico.

2.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Convenzioni Edilizie che la dante causa Società Italiana Sviluppo Edilizio stipulò con il Comune di Firenze. Pertanto nella presente perizia di stima, il sottoscritto CTU considera le Convenzioni parte integrante della perizia stessa.

2.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 31/08/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE



- Presentazione n. 219 del 14/06/2006 registro generale n. 30818, registro particolare n. 6380, atto notarile del 12/06/2006, numero repertorio 77185/8554 **ipoteca volontaria**, capitale € 250.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Lorenzo Viani 98, Foglio 69 Particella 1117 Subalterno 501, Categoria C/3, Consistenza 174 mq.
- Omissis
- Omissis
- Soggetti

A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 148 del 14/05/2010 registro generale n. 17598, registro particolare n. 3646, atto notarile del 11/05/2010, numero repertorio 2755/2408 **ipoteca volontaria**, capitale € 135.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Lorenzo Viani 104, Foglio 69 Particella 1117 Subalterno 501, Categoria C/3, Consistenza 174 mq
- Omissis
- Soggetti

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

28



A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 37 del 24/01/2019 registro generale n. 2945, registro particolare n. 2139, atto giudiziario del 22/12/2018, numero repertorio 13546/2018 **verbale di pignoramento immobili**.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Firenze, catasto fabbricati, via Lorenzo Viani, Foglio 69 Particella 1117 Subalterno 501, Categoria C/3, Consistenza 174 mq.
- Omissis
- Omissis
- Soggetti

A favore:

- Banca Cambiano 1884 s.p.a, con sede in Firenze, codice fiscale 02599341209.
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , nato a Pistoia (FI) il 01/05/1952, codice fiscale LNC RRT 52E01 G713 R.
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

29



2.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate risulta costituito un condominio amministrato dal Rag. Serena Torrini con studio in via Galliano n. 153/a, Firenze.

L'amministratore riferisce che le spese ordinarie relative al laboratorio ammontano a circa 600,00 €/anno, inoltre risultano deliberate spese tecniche di valutazione energetica del fabbricato per un importo complessivo di circa 1.500,00 € da suddividere pro-quota fra i condomini. Al mese di settembre 2021 non risultano spese condominiali non pagate.

2.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte:

- Lottizzazione Convenzionata n. 187 del 1967, per realizzazione di edifici e strade private interne;
- Licenza Edilizia 2399 rilasciata il 12/12/1969, Busta 172/69
- Variante Licenza Edilizia 275 rilasciata il 06/02/1974, Busta 578/74
- Variante Licenza Edilizia 789 rilasciata il 10/05/1975
- Licenza Edilizia a sanatoria 177 rilasciata il 07/04/1979, Busta 68/78
- Abitabilità n. 26 del 18/04/1983
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20797/S del 15/05/2006 per opere condominiali interne ed esterne eseguite in difformità alla Licenza Edilizia 177/79.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 142694/S del 21/10/2002 per opere esterne eseguite in difformità alla Licenza Edilizia 177/79.
- DIA n. 6759 del 24/12/2004 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio.
- Variante art. 142 L.R. 1/05 del 09/12/2005 alla DIA n. 6759/04 e contestuale

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

30



comunicazione di fine lavori.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** La pratica 6759/04 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante il laboratorio, depositato presso il comune di Firenze e non presenta differenze che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi, eccetto che per la presenza di una cucina in uno dei vani, che dovrà essere rimossa.
- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 2005 che risulta conforme allo stato dei luoghi.

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili per un importo stimato, per la parte acquirente, pari a € 1.000 (mille,00).

2.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

2.10 VALORE DI MERCATO:

Laboratorio

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso Agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia di tipo civile, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di **€/mq 1.000 (mille,00)**

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

31



La superficie commerciale del bene sopradescritto è stata calcolata come da istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di 200 mq, ma alla luce degli elaborati grafici contenuti nella DIA 6759/04, dove la parte destinata a laboratorio risulta essere solo la zona finestrata d'ingresso, la superficie commerciale è stata determinata conteggiando le superfici a magazzino del laboratorio con un coefficiente del 50%.

Pertanto la superficie commerciale lorda risulta essere:

- 40 mq a destinazione laboratorio

- 160 mq a destinazione magazzino

40 mq (sup. laboratorio) + 80 mq (50% sup. a magazzino) = 120 mq.

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

$120 \times 1.000 = \mathbf{\text{€ } 120.000,00}$ (centoventimila,00)

2.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

$120.000,00 - (10\% \text{ di } 120.000,00) = \mathbf{\text{€ } 108.000,00}$ (centottomila,00)

In considerazione delle spese necessarie per lo smaltimento della cucina quantificate in € 1.000,00 (mille,00), il valore che si ottiene è:

$108.000,00 - 1.000,00 = \mathbf{\text{€ } 107.000,00}$ (centosettemila,00)

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



Pertanto, si propone quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a € **107.000,00** (centosettemila,00)

2.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene possa mediamente appetibile.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota.

3.00 RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

- LOTTO N.1 – Appartamento con garage:

Appartamento

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- 1) **Foglio 69, Particella 1116, Subalterno 25, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 122 mq, Rendita euro 1.038,08.**

Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 al sig. ***** nato a Pistoia il 01/05/1952, C.F. *****.
- per la quota di diritto di abitazione per 1/1 alla sig.ra ***** nata a Firenze il 16/05/1957, C.F. *****.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Garage

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- 2) **Foglio 69, Particella 1116, Subalterno 39, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7,**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

33



Consistenza 36 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita euro 282,61.

Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 al sig. ***** nato a Pistoia il 01/05/1952, C.F. *****.

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Appartamento posto al piano primo di più ampio fabbricato realizzato alla fine degli anni '60 dello scorso secolo in zona residenziale del comune di Firenze composto da cinque vani compresa la cucina oltre gli accessori con una superficie calpestabile di circa 100 mq oltre a balcone di 6 mq e secondo balcone di 15 mq e un'altezza interna costante pari a 3.00 m.

Garage con superficie calpestabile di circa 40 mq posto al piano interrato di più ampio fabbricato realizzato alla fine degli anni '60.

3) STATO DI POSSESSO:

Appartamento

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ***** (ex moglie del sig. *****) in virtù di sentenza di separazione con diritto di abitazione ex art. 1022 C.C. E S.S. del 01/06/2005, trascrizione in atti dal 28/10/2009, Repertorio n.7890, registrazione n. 32259.1/2009. L'immobile risulta essere anche la residenza della sig.ra *****.

Garage

Al momento del sopralluogo effettuato il 3 giugno 2020, il locale risultava libero.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte:

- Lottizzazione Convenzionata n. 187 del 1967, per realizzazione di edifici e strade private interne;

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

34



- Licenza Edilizia 2399 rilasciata il 12/12/1969, Busta 172/69;
- Variante Licenza Edilizia 275 rilasciata il 06/02/1974, Busta 578/74;
- Variante Licenza Edilizia 789 rilasciata il 10/05/1975;
- Licenza Edilizia a sanatoria 177 rilasciata il 07/04/1979, Busta 68/78;
- Abitabilità n. 26 del 18/04/1983;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20797/S del 15/05/2006 per opere condominiali interne ed esterne eseguite in difformità alla Licenza Edilizia 177/79;
- CILA n. 995/19 del 05/11/2020 per realizzazione di parapetti condominiali in copertura.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** La pratica edilizia 177 del 07/04/1979 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, depositato presso il comune di Firenze e presenta una lieve difformità nel locale soggiorno, consistente nella assenza di un tramezzo. Tale differenza, a norma dell'articolo 12 del regolamento Edilizio di Firenze, non necessita di alcun provvedimento di sanatoria, in quanto ricadente nei commi "b" e "c" del medesimo articolo.
- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 1979 che risulta conforme allo stato dei luoghi, eccetto che per l'assenza del tramezzo in soggiorno, come sopra meglio specificato. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento della planimetria catastale.

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili con un importo stimato, per la parte acquirente, pari a € 1.000,00 (mille,00) per spese tecniche di regolarizzazione.

5) VALORE DI MERCATO:

Alle unità immobiliari sono stati assegnati valori di mercato diversi in base alla relativa tipologia, che hanno determinano un valore in regime di libero mercato delle unità immobiliari.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

35



In considerazione del fatto che per l'appartamento esiste un diritto di abitazione da parte dell'ex moglie l'importo iniziale di € 327.600,00 è stato abbattuto del 50% ottenendo pertanto:

Appartamento : € 163.800,00 (centosessantatremilaottocento,00)

Garage: € 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta,00)

**Lotto n. 1 (appartamento + garage): 163.800,00 + 60.750,00 = 224.550,00 €
(duecentoventiquattromilacinquecentocinquanta,00)**

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile per la quota di 1/1 della piena proprietà, l'importo pari a:

Appartamento: € 145.920,00 (centoquarantacinquemilanovecentoventi,00)

Garage: € 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentoseptantacinque,00)

Lotto n. 1 (appartamento + garage): € 200.000,00 (duecentomila,00)

- LOTTO N.2 - Laboratorio:

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- Dati Catastali (catasto fabbricati):

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze come segue:

Laboratorio

- Dati Catastali (catasto fabbricati):

Foglio 69, Particella 1117, Subalterno 501, Zona Censuaria 3, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 174 mq, Superficie catastale totale 202 mq, Rendita euro 1.428,83.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

36



Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 al sig. ***** nato a Pistoia il 01/05/1952, C.F. *****.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Immobile ad uso laboratorio con superficie calpestabile di circa 180 mq posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato realizzato alla fine degli anni '60.

Il laboratorio è composto da ingresso, ripostiglio, laboratorio, due bagni e sei locali ad uso magazzino e presenta un'altezza costante pari a 2,70 m.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il laboratorio era in uso all'esecutato, per la sua attività professionale di odontotecnico.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte:

- Lottizzazione Convenzionata n. 187 del 1967, per realizzazione di edifici e strade private interne;
- Licenza Edilizia 2399 rilasciata il 12/12/1969, Busta 172/69
- Variante Licenza Edilizia 275 rilasciata il 06/02/1974, Busta 578/74
- Variante Licenza Edilizia 789 rilasciata il 10/05/1975
- Licenza Edilizia a sanatoria 177 rilasciata il 07/04/1979, Busta 68/78
- Abitabilità n. 26 del 18/04/1983
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20797/S del 15/05/2006 per opere condominiali interne

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

37



ed esterne eseguite in difformità alla Licenza Edilizia 177/79.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 142694/S del 21/10/2002 per opere esterne eseguite in difformità alla Licenza Edilizia 177/79.
- DIA n. 6759 del 24/12/2004 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio.
- Variante art. 142 L.R. 1/05 del 09/12/2005 alla DIA n. 6759/04 e contestuale comunicazione di fine lavori.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: La pratica 6759/2005 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante il laboratorio, depositato presso il comune di Firenze e non presenta differenze che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi, eccetto che per la presenza di una cucina che deve essere rimossa.
- CONFORMITA' CATASTALE: Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 2005 che risulta conforme allo stato dei luoghi.

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili per un importo stimato, per la parte acquirente, pari a € 1.000 (mille,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 1.000 (Mille,00) che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a € **120.000,00 (centoventimila,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a € **107.000,00 (Centosettemila,00)**.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

38



Firenze, lì 16 settembre 2021

Il consulente tecnico
Arch. Alessio Rullani

4.00 ALLEGATI:

-LOTTO N.1 – Appartamento con garage

1. *Estratto di mappa*
2. *Visura storica*
3. *Planimetria catastale*

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

39



4. *Documentazione fotografica*
5. *Certificato di residenza*
6. *Atto di provenienza*

-LOTTO N.2 – Laboratorio

1. *Estratto di mappa*
2. *Visura storica*
3. *Planimetria catastale*
4. *Documentazione fotografica*
5. *Atto di provenienza*

-TUTTI I LOTTI:

1. *Ricevute raccomandate*
2. *Verbale di sopralluogo N.1 del 03-06-2020*

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - **Tel. Fisso** 055-5048394 - **Tel. Pers.** 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – **CTU** - Trib. Fi. n. 8211 – **P.Iva.** 05351320485 – **CF.** RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC:** alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

