

	TRIBUNALE DI FIRENZE	
	TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	R.G. proc. n. 37 2022 R.G.	
	Il Giudice dell'esecuzione	
		
	promosso da	
		
	contro	
		
	§	
	CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.	
	CTU Architetto Vittorio MOSCHI	
	Resoconto delle attività peritali 4	
	1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni 5	
	1.1 Identificazione catastale e confini 5	
	1.2 Estremi dell'atto di pignoramento a favore della 6	
	1.3 Estremi dell'atto di pignoramento a favore del 7	
	1.4 Atti di provenienza 7	
	2. Quesito n. 2 – Descrizione dei beni 9	
	3. Quesito n. 3 – Stato di possesso 12	
	4. Quesito n. 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente 12	
	5. Quesito n. 5 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente 12	
	6. Quesito n. 6 – Regolarità edilizia e urbanistica 14	
	7. Quesito n. 7 – Stima del valore dei beni..... 17	
	1	



7.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare	17
7.2 Stima del valore di mercato	20
7.3 Prezzo a base d'asta	20
8. Quesito n. 8 – Pignoramento di quota indivisa, divisibilità, distinzione dei valori dei terreni e dei fabbricati	22
9. Quesito n. 9 – Regime impositivo della vendita	22
10. Quesito n. 10 – Eventuale riepilogo dei lotti	22
Allegati	24
Il sottoscritto Architetto Vittorio Moschi, nominato C.T.U. nella vertenza intestata, veniva convocato all'udienza del 06/06/2022 nel corso della quale, prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Sig. G.E. le poneva il seguente quesito: "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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;	
· riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);	
· indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;	
2. A FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I;	
3. PROVVEDA A RIFERIRE 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;

4. A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

ANCHE DI NATURA condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
- atti di asservimento urbanistici, 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;

5. A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI,

anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

6. A 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuncerà sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi



costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO

ATTUALE (libero/occupato: se occupato dall'esecutato, è da ritenersi libero)

indicando:

a) il valore di mercato;

b) il prezzo a base d'asta;

8. AD INDICARE, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE

INDIVISO:

a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

b) 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.

9. AD INDICARE IL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

10. AD EFFETTUARE UN RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI.

Resoconto delle attività peritali

Come risulta dalla documentazione prodotta in allegato alla presente relazione, si riporta che in data 10-06-2022 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a comunicare a mezzo di lettera raccomandata l'incarico ricevuto al signor nato a il CF (.....), residente a FIRENZE (FI), via Pietro Toselli 145, nato a Firenze il figlio del proprietario dei beni esegutati e al custode giudiziario, indicando altresì la data del 01-07-2022 ore 9.30 per l'effettuazione del sopralluogo.



A tale data alla presenza del Custode Giudiziario il Signor che per
altro non aveva ritirato la Raccomandata AR del 10-06-2022 numero
risultava non presente presso l'immobile sito a Firenze via Pietro Toselli, 145.
Pertanto con il Custode Giudiziario abbiamo convenuto in carenza del ritiro della
Raccomandata di cui sopra di inviare altra comunicazione fissando nella data del 28-
07-2022 come secondo sopralluogo e presa in custodia dell'immobile di cui sopra, alla
presenza, date le inadempienze dell'esecutato, della Forza Pubblica e del Fabbro per
l'apertura della porta dell'alloggio e la definitiva custodia dell'immobile.
Pertanto in data 13-07-2022 ho inviato seconda Raccomandata AR numero
invitando il signor di avvertire il
sottoscritto CTU se impossibilitato ad essere presente di comunicare un'altra eventuale
data per il sopralluogo e la presa in custodia dell'immobile.
Che al momento della data del 28-07-2022 la Raccomandata AR sopra menzionata non
risultava ritirata dal signor
Che in data 28-07-2022 con il Custode Giudiziario, la Forza Pubblica (carabinieri) e
il fabbro sono state eseguite i formali adempimenti di richiesta di visita presso il
portone principale di ingresso e presso la porta di ingresso dell'appartamento, dato che
non vi sono stati segnali della presenza del Signor, si provvedeva
al cambio della serratura, per la custodia dell'immobile e per la visita tecnica
dell'immobile, al momento della asportazione del pignone la moglie del
Signor apriva la porta, quindi dopo le delucidazioni del caso, il
Signor accoglieva la presenza di tutti i convenuti e si
procedeva da parte del Custode Giudiziario alla presa in consegna dell'immobile e il
sottoscritto alla visita tecnica dell'immobile individuato al NCEU del Comune di
Firenze (FI) al foglio 54, particella 326, sub. 501 via Pietro Toselli, 145 Firenze piano



seminterrato in cui è residente il signor (C.F.),

nato a Firenze il ma di proprietà del padre il

Signor a nato a FIRENZE (FI) il

(C.F. deceduto a Pelago (FI) il 20/08/2019 Trascriz. n.568 p.2

s.C2 Anno 2019 Atto n.82 p.2 s.B Anno 2019 del comune di Pelago (FI), il

signor (C.F.) come la moglie risultano al

Comune di Firenze residenti in FIRENZE (FI) in via Pietro Toselli 145.

Durante il sopralluogo sono state scattate numerose fotografie ed effettuati i rilievi

geometrici necessari alla verifica della consistenza del fabbricato e della loro

successiva rappresentazione.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi iniziato le ricerche documentali relative all'immobile

oggetto della presente procedura di esecuzione rinnovando l'ispezione ipotecaria ed

effettuando accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed acquisendo la

documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie,); da tali accertamenti

è emerso che il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati.

In data 07 dicembre 2022 il sottoscritto C.T.U. effettuava un primo accesso presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze al fine di reperire la documentazione edilizia

e urbanistica necessaria alla formulazione della risposta al quesito.

1. QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. procederà all'identificazione dei beni

pignorati come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. Giudice

Dott.ssa

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Come risulta dalle visure catastali (in allegato) reperite dal sottoscritto C.T.U. al

momento dell'accettazione dell'incarico le unità immobiliari in piena proprietà del



Signornato a FIRENZE (FI) il

(C.F.) deceduto a Pelago (FI) il 20/08/2019 Trascriz. :

..... nel comune di Pelago (FI), posti nel

Comune di Firenze (FI), identificato catastalmente come di seguito riportato:

Catasto fabbricati:

1. Foglio 54 Particella 326 Subalterno 501 Indirizzo: VIA PIETRO TOSELLI

n. 145 Piano S1 Dati di classamento: Rendita: Euro 695,93, Zona censuaria

2, Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie: Totale:

85 m2 Totale escluse aree scoperte b): 72 m2. Diritto di: Proprietà per 1/1;

1.2 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO A FAVORE DELLA

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 17-02-2022

dall'Avvocato risulta iscritto presso l'Agenzia

del Territorio al Reg. gen. n., Reg. part. n. del Registro generale n. 6702 Registro

particolare n. 4826 (la cui nota di trascrizione risulta versata in atti), a favore della

Signora (cod.fisc.),

contro (C.F.), residente a

FIRENZE (FI), via Pietro Toselli 145, nato a Firenze il erede

unico del padre nato a FIRENZE (FI) il 12/12/1926

(C.F.:) deceduto a Pelago (FI) il 20/08/2019 Trascriz.

n., io 2019 del comune di Pelago (FI),

posti nel Comune di Firenze (FI), per la quota di 1/1, gravante sui beni così descritti:

1. individuato al NCEU del Comune di Firenze (FI) al Foglio 54, Particella

326, Sub. 501 via Pietro Toselli, 145 Firenze piano seminterrato, Rendita: Euro

695,93, Zona censuaria 2, Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 5,5 vani.

Dati di superficie: Totale: 85 m2 Totale escluse aree scoperte b): 72 m2 Diritto di:



Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Espone il sottoscritto C.T.U. che i dati catastali relativi al fabbricato riportato nell'Atto di pignoramento sopra riportato iscritto al Registro generale n. 6702 Registro particolare n. 4826 A favore della Signora (cod.fisc.), corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali estratte dallo scrivente al momento della nomina.

1.3 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO A FAVORE DEL

Pignoramento immobiliare dell'immobile individuato catastalmente individuato al NCEU del Comune di Firenze (FI) al Foglio 54, Particella 326, Sub. 501 via Pietro Toselli, 145 Firenze piano seminterrato Numero di repertorio 6702 UFFICIALE GIUDIZIARIO FIRENZE trascritto Registro generale n. 6702 Registro particolare n. 4826 Presentazione n. 1 del 17-02-2022 a favore SIGNORA (cod.fisc.....) contro (C.F.), residente a FIRENZE (FI), via Pietro Toselli 145, nato a Firenze il erede unico del padre nato a FIRENZE (FI) il (CF:) deceduto a Pelago (FI) il 20/08/2019 per la quota di 1/1, gravante sui beni così descritti:

1. individuato al NCEU del Comune di Firenze (FI) al Foglio 54, Particella 326, Sub. 501 via Pietro Toselli, 145 Firenze piano seminterrato, Rendita: Euro 695,93, Zona censuaria 2, Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie: Totale: 85 m2 Totale escluse aree scoperte b): 72 m2 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

1.4 ATTI DI PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione versata in atti e dalle ricerche effettuate dal



	sottoscritto C.T.U. è emerso quanto di seguito riportato:	
	All'esecutato l'immobile è pervenuto come figlio	
	unico di, si fa presente gli immobili sono pervenuti:	
	- Foglio 54, Particella 326, Sub. 501 via Pietro Toselli, 145 Firenze piano	
	seminterrato per atto di compravendita del 07-06-2001 registro	
	Generale 19521 Registro particolare 12798 Notaio	
	2. QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEI BENI	
	Caratteristiche generali degli immobili.	
	Appartamento. L'appartamento oggetto della presente perizia costituisce porzioni	
	immobiliare di un fabbricato condominiale distribuito su cinque piani fuori terra di	
	cui il primo come seminterrato, collegati alla pubblica via tramite un ingresso,	
	composto da 10 unità abitative, due a piano .	
	L'edificio ha la struttura portante di tipo mista; la copertura è a capanna con manto non	
	in cotto; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono provviste di	
	avvolgibili ma provviste di persiane.	
	Nella parte tergale al piano semiinterrato esistono come pertinenza due alloggi due	
	giardini in modo esclusivo per ciascuno di essi.	
	Lo stato di conservazione generale dell'edificio è sufficiente.	
	· Consistenza.	
	Appartamento - Unità immobiliare al piano seminterrato ad uso di civile abitazione,	
	della seguente consistenza: quattro vani compresa la cucina oltre accessori tra cui	
	servizio igienico, ingresso, disimpegno e il giardino tergale confinante altre proprietà.	
	Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, trattasi dell'unità immobiliare	
	distribuita in posizione parallela su Via Pietro Toselli e per una migliore individuazione	
	della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico.	
	9	



Più precisamente l'unità immobiliare relativa all'appartamento ha la superficie utile di 55,10 mq una superficie commerciale residenziale del solo alloggio pari a mq. 74,29 calcolata sommando la superficie e quella dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, e la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento quali i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); e secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE abbiamo per il giardino essendo una Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare al 50% della sua superficie quindi $74,10 \text{ mq} \text{ al } 50\% = 37,05 \text{ mq}$ pertanto la superficie commerciale è pari a $74,29 \text{ mq} + 37,05 \text{ mq} = 111,34 \text{ mq}$ totale.

Caratteristiche generali:

Appartamento - L'unità è libera su tre lati, dotata di ventilazione contrapposta tramite porte-finestra e finestre. I pavimenti sono realizzati con parquet in legno di pregio. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati. Il rivestimento delle pareti con piastrelle si trova sulle pareti del servizio igienico e su quelle della cucina. Il servizio igienico è fornito da elementi igienico - sanitari di ordinaria qualità (lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con cabina, il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono di legno; quelli esterni hanno il telaio di legno con vetro e dotati di persiane nella parte terga e del solo infisso per la parte prospiciente la pubblica via. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con la caldaia installata nel bagno. Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici



tradizionali. L'appartamento necessita di ordinari interventi manutentivi.

3. QUESITO N. 3 – STATO DI POSSESSO

Sulla base degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U. è emerso che tutti i beni compresi nel compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione risultano

in piena proprietà di nato a FIRENZE (FI) il

(CF:) deceduto a Pelago (FI) il 20/08/2019

! del comune di Pelago (FI), posti nel Comune di Firenze (FI), per la quota di 1/1.,

4. QUESITO N. 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, non sussistono le formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

5. QUESITO N. 5 – ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del Territorio hanno dato gli esiti di seguito riportati:

1. ISCRIZIONE CONTRO Numero di repertorio 6702 UFFICIALE

GIUDIZIARIO FIRENZE trascritto Registro generale n. 6702 Registro

particolare n. 4826 Presentazione n. 1 del 17-02-2022 a favore

SIGNORA (C.F.)

contro (C.F.), residente a FIRENZE

(FI), via Pietro Toselli 145, nato a Firenze il erede unico

del padre nato a FIRENZE (FI) il

(CF:) deceduto a Pelago (FI) il 20/08/2019 per la quota



	di 1/1, gravante sui beni così descritti.	
	Alla data attuale non è possibile calcolare gli oneri definitivi di cancellazione a carico	
	della procedura perché non si conosce il prezzo di aggiudicazione.	
	Per l'importo definitivo a carico della procedura si rimanda al conteggio finale	
	effettuato dall'Ufficio competente, pertanto tale schema è da ritenersi puramente	
	orientativo e non comporta alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura	
	da parte dello scrivente.	
	Per l'appartamento esiste un condominio gestito dallo Studio	
	Geometra Via Benivieni Girolamo, 9 - 50132 Firenze	
	(FI) Telefono: 055 571508 non sono presenti debiti pregressi, la quota annuale del	
	condominio è pari a 686,24 €.	
	Che nell'anno 2022 si è prodotta una spesa straordinaria di 91,50 € per la potatura di	
	un albero presente nel giardino, che il debito accumulato da parte del	
	 a ordinario e straordinario assomma ad € 9.413,13 più i 91,50 € per la	
	spesa straordinari per un totale complessivo di € 9.504,63.	
	6. QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	
	Nel presente paragrafo verranno indicati per ciascun il fabbricato oggetto del	
	provvedimento di esecuzione gli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio edilizia	
	del Comune di Firenze e presso l'archivio Storico del Comune di Firenze ed il	
	confronto con lo stato di fatto osservato nel corso dei sopralluoghi così da rispondere	
	alla parte del quesito volta a “verificare la regolarità edilizia e urbanistica” degli stessi,	
	gli immobili sono stati oggetto di una pratica edilizia del 1936.	
	- Risulta presente un certificato di agibilità.	
	Si precisa che la ricerca delle pratiche edilizie riguardanti le unità oggetto della	
	presente relazione è stata effettuata per nominativo dei proprietari e del costruttore. Sui	
	12	



registri cartacei e su quelli informatici consultati non sono risultate ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle sopradescritte.

L'appartamento non è dotato di APE.

Dal confronto tra lo stato catastale con quello dei luoghi, **non si rilevano difformità**

7. QUESITO N. 7 – STIMA DEL VALORE DEI BENI

Nel presente paragrafo si procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni.

7.1 METODOLOGIA DI STIMA E DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrino in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità, così come riportati in una pubblicazione del settore ritenuta al tal fine rappresentativa dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del mercato immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili.

Gli specifici valori di stima espressi, determinati in base all'opera professionale del sottoscritto C.T.U., risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche



dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla media dei dati desunti dal mercato immobiliare.

Banca dati dell'Agenzia del territorio, Anno 2022 - Semestre 1

Tipologia Stato conservativo Mln Max

Abitazioni civili NORMALE 2.100 2.850

Annunci pubblicati su siti di agenzie immobiliari 2023, riferite:

1. Appartamento in vendita in via Claudio Monteverdi s.n.c, San

Jacopino - Puccini, Firenze — idealista, N.1 in Italia

<https://www.idealista.it/immobile/26098332/>

Appartamento in vendita in via Claudio Monteverdi s.n.c San Jacopino - Puccini,

Firenze Vedi mappa 430.000 € 157 m2 5 locali Piano terra con ascensore SAN

JACOPINO - In silenziosa strada interna, parallela al viale Redi, proponiamo in

vendita ampio e luminoso 5 vani di circa 150 mq. con bellissimo GIARDINO,

TERRAZZA ABITABILE e cantina al piano terra di signorile condominio anni 70.

DESCRIZIONE: L'ingresso si apre su una zona giorno con ampia zona living con

due grandi finestre di mq. 35 (possibilità di realizzare due stanze), cucina abitabile,

disimpegno giorno/notte, due grandi camere matrimoniali, bagno finestrato e

ripostiglio.

Dalla cucina si accede ad un bel terrazzo abitabile e al bellissimo giardino di circa

150 mq. - Ottima distribuzione degli spazi, possibilità di ricavare la terza camera -

Cantina al piano seminterrato dello stabile - Gli impianti risultano funzionanti e

rispondenti alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

- Riscaldamento termocentrale. - Altezza soffitti mt. 3,10 L'appartamento si presenta

in buone condizioni, da rimodernare ed adatto sia ad abitazione principale che ad



	ottimo investimento. RIF. REDI - San Jacopino - Euro 430.000. Caratteristiche	
	specifiche 157 m² commerciali, 150 m² calpestabili 5 locali 1 bagno Terrazzo Buono	
	stato Cantina Orientamento nord, sud	
	Costruito nel 1970 Riscaldamento centralizzato lase energetica: (135 kWh/m² anno)	
	Costruzione Piano terra Con ascensore . PERTANTO PARI A 2.738,85 € A MQ.	
	Vendita Appartamento Firenze. Trilocale in via Giovanni.... Ottimo stato,	
	piano rialzato, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 100344780	
	(immobiliare.it) Trilocale via Giovanni Paisiello 130, Porta al Prato - San	
	Jacopino, Firenze € 295.000 3 locali 70 m² superficie bagno R piano	
	Descrizione 3 VANI CON GIARDINO, TAVERNA E POSSIBILITA' POSTO AUTO	
	San Jacopino, a pochi passi dalla stazione Leopolda, appartamento facente parte di	
	PICCOLA PALAZZINA, con INGRESSO INDIPENDENTE, RISTRUTTURATO,	
	composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere matrimoniali, servizio	
	finestrato, terrazzo abitabile con tettoia che accede al giardino di 50mq e taverna con	
	accesso tramite scala interna dal soggiorno con angolo cottura. Aria condizionata in	
	tutte le stanze. Con il pagamento di una quota mensile di circa 70 Euro mensili è	
	possibile affittare un posto auto nell'aria condominiale adiacente all'immobile.	
	PERTANTO 4.214,28 € A MQ.	
	https://www.immobiliare.it/annunci/100221260/	
	Trilocale via Pietro Toselli, Porta al Prato - San Jacopino, FirenzeFirenzePorta al	
	Prato - San JacopinoVia Pietro Toselli € 269.000 3locali 65 m²superficie 1bagno	
	Rpiano Descrizione OTTIMO 3 VANI Ristrutturato in zona comoda vicino al centro	
	città ottimo e luminoso tre vani composto da cucina con ripostiglio e accesso alla	
	resede privata di 21mq, camera matrimoniale, soggiorno e servizio finestrato. Ottimo	
	anche per investimento Classe Energetica: G	
	15	



PERTANTO 4.138,46 € A MQ

7.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima dei beni oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente e della personale conoscenza dello scrivente C.T.U..

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dalla loro mera rappresentazione dimensionale.

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.6, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, e delle indicazioni sopra descritte per una media dei singoli valori ricercati si indica il valore di **stima unitario in €/mq 3.485,39 €/mq.**

7.3 PREZZO A BASE D'ASTA

Per una migliore valutazione si è proceduto alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona. Tali valutazioni riportano prezzi massimi pari a 1.500,00 €/mq. In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia di struttura, dello stato di manutenzione oltre che delle condizioni generali del fabbricato, **si stima un importo pari ad a 3.485,39 €/mq**

Calcolo delle superfici e valori:



Appartamento: superficie convenzionale lorda pari a circa mq 111,34;

Calcolo del valore di mercato:

111,34 mq x 3.485,39 €/mq= € 388.063,30 Valore di mercato del totale

L'esecutato ha la piena disponibilità del bene cioè dell'intera quota di piena proprietà del bene pignorato. Considerando le caratteristiche e la superficie dell'appartamento, che l'unità immobiliare non è divisibile pertanto si forma un unico lotto.

1. UNICO LOTTO APPARTAMENTO del valore di **388.063,30 €**

8.QUESITO N. 8 – PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, DIVISIBILITÀ, DEI FABBRICATI

I beni oggetto del pignoramento risultano tutti intestati per l'intero al solo esecutato, non sarà necessario effettuare frazionamenti di alcuna quota.

9. QUESITO N. 9 – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., perché proveniente da privati. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

10. QUESITO N. 10 – RIEPILOGO LOTTO

Nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. procede all'indicazione del lotto di vendita riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta:

L'esecutato è proprietario dell'intera quota di piena proprietà dei beni pignorati.

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.

1. **UNICO LOTTO:** appartamento individuato al NCEU del Comune di Firenze

(FI) al Foglio 54, Particella 326, Sub. 501 via Pietro Toselli, 145 Firenze piano

seminterrato, Rendita: Euro 695,93, Zona censuaria 2, Categoria A/3d), Classe

2, Consistenza 5,5 vani Dati di superficie: Totale: 85 m2 Totale escluse aree

scoperte b): 72 m2 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei

beni;

PREZZO A BASE D'ASTA: 349.256,97 € arrotondato a 349.000,00 €

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, li 05-01-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ARCHITETTO VITTORIO MOSCHI

Allegati :

- comunicazione alle parti;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- pignoramento, ipoteca contratto di proprietà;
- rilievo;
- strumento urbanistico;
- possesso dei beni;
- documentazione ipotecaria.



Data presentazione: 19/06/2000 - Data: 09/06/2022 - n. T3893 - Richiedente: MSC VTR52M30D612Y

MODULARIO
B.C. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

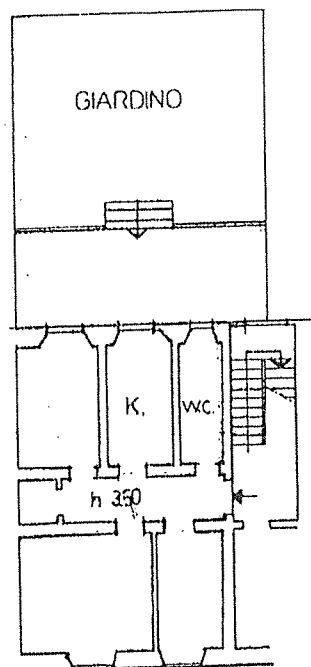
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via TOSELLI civ. 145

condominio
n.c. 143

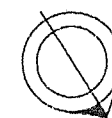


vano scala
condominiale

VIA TOSELLI

PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata da (nome, cognome e nome)

GEOMETRI
FIRENZE

Data presentazione: 19/06/2000 - Data: 09/06/2022 - n. T3893 - Richiedente: MSC VTR52M30D612Y
Foglio 54 - Particella 326 - Subalterno 501 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio 54 - Particella 326 - Subalterno 501 >
VIA PIETRO TOSELLI n. 145 Piano S1

Data: 09/06/2022 Firma: [signature]

Firmato Da: MOSCHI VITTORIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27138984da123fd7acbf38a918e026f

