

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n° 256/2022 -103/2023 del ruolo generale promossa
da:

omissis

Contro

omissis

Giudice dell' Esecuzione: dott. Giovanna Mazza

C.T.U.: arch. Alessandra Panunzio

Prossima udienza: 13.06.2023

Premessa

Con ordinanza del 28.10.22, l'Illustrissimo Giudice dell' Esecuzione, dott. Laura D' Amelio, nominava la sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, con il numero 2272, Consulente Tecnico di Ufficio nel ricorso di cui in epigrafe e le poneva il seguente quesito:

"Provveda a:

- 1 identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile, rappresentando in

questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza fra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3 *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*

4 *fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di*

parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell' esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5 provvedere a riferire, **anche con l' ausilio del custode**, e sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3,c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l' immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l' immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- 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....);*

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 e 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; individuare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);*

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

9 *verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della*

eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l' esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 d.p.r.**

6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

10 indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell' art. 568 c.p.c. della superficie dell' immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L' esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc..

11 indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922

c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12 precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n.1078;

12 bis indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l' aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14 L' esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall' elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d' asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B.Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Risposta ai quesiti

1 Identificazione dei beni :

L' oggetto del pignoramento è rappresentato dai seguenti beni immobili:

A quota di 1/2 dell' intera proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto,15/B, piano terra rialzato, composta da cinque vani compresa la cucina, oltre accessori. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l' immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500, cat. A/2, cons. 7 vani, rendita € 1.030,33.

B quota di 1/2 dell' intera proprietà di una cantina posta al piano seminterrato, identificata al Foglio 87, part. 1088, sub 505, rendita €46,64.

2 Corrispondenza ed estremi degli atti di pignoramento

Dall'esame dei due verbali di pignoramento immobili, emessi dal Tribunale di Firenze rispettivamente:

1 in data 11.07.2022, (rep. 730/2022, trascritto a Firenze in data 05.08.2022 al n° 26297 R.P. – 36304 R.G.);

2 in data 13.03.2023 (rep. 342/2023, trascritto a Firenze il 03.04.2023 al n°9673 R.P – 13105 R.G.);

si è rilevata la corrispondenza degli identificativi catastali degli immobili con quanto indicato negli atti di pignoramento.

Verbale di pignoramento 1

emesso dal Tribunale di Firenze in data 11.07.2022, rep. 730/2022, trascritto a Firenze il 05.08.2022 al n° 26297 R.P. – 36304 R.G. a favore della sig. *omissis*, nata a Firenze il 20.06.1976 e contro il sig. *omissis*, nato a Prato il 03.03.1965 **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 del** seguente immobile posto nel Comune di Firenze:

unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B, piano terra rialzato, composta da cinque vani compresa la cucina, oltre accessori. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500, cat. A/2, cons. 7 vani, rendita € 1.030,33.

Verbale di pignoramento 2

emesso dal Tribunale di Firenze in data 13/03/2023, rep. 342/2023, trascritto a Firenze in data 03.04.2023, al n° 9673 R.P. – 13105 R.G. a favore della sig. *omissis*, nata a Firenze il 20.06.1976 e contro il sig. *omissis*, nato a Prato il 03.03.1965

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 del seguente immobile posto nel Comune di Firenze:

unità immobiliare ad uso magazzino, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B, piano seminterrato, della consistenza di mq.7. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505, rendita €46,64.

Con provvedimento del 18.04.2023, la dott. Mazza, ha disposto la riunione delle due procedure.

3 Provenienza dei beni:

I beni immobili in oggetto, sono pervenuti ai signori *omissis* e *omissis*, per acquisto fattone dai signori: *omissis*, nato a Firenze il 31.05.1952; *omissis*,

nato a Fiesole il 15.01.1982; *omissis*, nata a Fiesole il 27.01.1987 e *omissis*, nata a Sorbolo il 02.05.1950, con atto ai rogiti del notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci di Firenze, del 26.01.2010, rep. n° 32.983/13.144, trascritto a Firenze il 08.02.2010 al n°2680 R.P. (*cfr.* All.4).

Ai signori *omissis*, *omissis*, *omissis* la quota di proprietà di 1/6 ciascuno dei beni in oggetto, è pervenuta in forza di successione legittima in morte di *omissis*, nata a Parma il 28.09.1952 e deceduta il 22.05.2008.

A *omissis* e *omissis* la quota di ½ ciascuna della proprietà, è pervenuta in parte in forza di titolo ante ventennio e in parte in forza di successione legittima in morte di *omissis*, nata a Scandicci il 26.08.1927 e deceduta il 03.11.2004 (*cfr.* All.4).

4 Descrizione sommaria dei beni:

Bene di cui in A: appartamento

Il bene immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione, posta a Firenze, in un'area periferica, ma ben servita dai mezzi pubblici.

L'abitazione fa parte di un fabbricato costruito presumibilmente negli anni 60, con struttura in muratura e risulta caratterizzato dalle facciate ad intonaco civile tinteggiato a tempera, dotate di balconi rientranti e dalla copertura a falde in tegole di cotto (*cfr.* foto n°1-2). L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato,

L'accesso al fabbricato è preceduto da un'area pertinenziale, usufruita anche come parcheggio dai due proprietari, dove sulla sinistra oltrepassando quattro gradini, è posto il portone di accesso all'ingresso condominiale (*cfr.* foto n°1-2).

Dal vano di ingresso a comune, si accede poi all' appartamento, superando la prima rampa della scala di ingresso a comune (cfr. foto n°3).

L' unità immobiliare si compone di un ingresso-disimpegno con ripostiglio (cfr. foto n° 8), un ampio vano cucina- soggiorno(cfr. foto n°4-5-6), un ulteriore disimpegno, tre camere (cfr. foto n° 9-12-13) e due bagni (cfr. foto n°11-14).

La camera posta nella parte terminale dell'appartamento, risulta prospiciente un balcone in affaccio sul prospetto est del fabbricato (cfr. foto n°10).

L' appartamento risulta dotato anche di un balcone verandato (cfr. foto n°16) al quale si accede sia dalla cucina che dal balcone della camera e di un ulteriore balcone prospiciente il prospetto principale (cfr. foto n°7).

Le finiture dell'unità immobiliare, di buona qualità, sono costituite da pavimenti a listoni di legno; l'area cucina è pavimentata parzialmente in gres porcellanato; il bagno finestrato, è dotato di vasca e risulta anch' esso pavimentato in legno e rivestito con piastrelle di gres porcellanato. Il secondo bagno, dotato di cabina doccia, risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica smaltata. In entrambi i bagni, le pareti sono trattate con stucco encausto.

Le porte sono in legno. Le finestre, in pvc, con vetri termici, sono dotate di persiane del tipo "rotolante".

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia a condensazione e pannelli radianti a pavimento. La caldaia è posizionata nella cantina sottostante (unità B).

L' unità immobiliare risulta dotata anche di 5 split per l' aria condizionata, alimentati da un motore dual e un motore trial, entrambi posti sui balconi. Lo stato di manutenzione dell' appartamento, l' areazione e l' illuminazione risultano ottimi.

L' appartamento si sviluppa per una superficie utile netta di circa mq. 104, oltre la superficie dei balconi che risulta complessivamente di circa mq. 9 e quella della veranda, di circa mq.7 (cfr. APPENDICE 1).

La superficie lorda ragguagliata dell' unità è di circa mq. 125, oltre alla superficie dei balconi e della veranda (cfr. APPENDICE 2).

Identificazione catastale: L' immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze

Foglio di mappa 87- particella 1088, sub 500

categoria A/2 - classe 3- cons. 7 vani – mq.130 - rendita € 1.030,33

La planimetria catastale dell' unità immobiliare depositata al Catasto, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Confini: *omissis*, vano scale condominiale, s.s.a.

Proprietà: diritti di proprietà per ½: *omissis*, nata a Firenze il 20.06.1976; diritti di proprietà per ½: *omissis*, nato a Prato il 03-03-1965

L' unità immobiliare risulta correttamente intestata alla proprietà.

Bene di cui in B: cantina

Alla cantina si accede dal vano di ingresso condominiale, oltrepassando una porta (cfr. foto n°17) e percorrendo una rampa di scale di accesso al piano seminterrato (cfr. foto n°18) . L' ingresso è sulla destra. Nel vano, dotato di finestra, è posizionata la caldaia di alimentazione dell' impianto di riscaldamento dell' appartamento (cfr. foto n°19).

La cantina si sviluppa per una superficie utile netta di circa mq.10 (cfr. APPENDICE 3).

La superficie lorda ragguagliata dell' unità è di circa mq. 14 (cfr. APPENDICE 4)

Identificazione catastale: L' immobile oggetto è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

Foglio di mappa 87- particella 1088, sub 505

categoria C/2 - classe 8- cons. 7 mq- rendita € 46,64

La planimetria catastale dell' unità immobiliare depositata al Catasto, non risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi. Infatti all' interno del vano è stata rappresentata una parete in muratura che suddivide lo spazio dal sottoscala, mentre nello stato attuale la parete è presente soltanto per un tratto. Trattasi presumibilmente di un errore grafico che potrà essere rettificato.

Confini: vano scale condominiale, s.s.a.

Proprietà: diritti di proprietà per ½: *omissis*, nata a Firenze il 20.06.1976; diritti di proprietà per ½: *omissis*, nato a Prato il 03-03-1965

L' unità immobiliare risulta correttamente intestata alla proprietà.

5 Stato di possesso

L'appartamento e la cantina risultano usufruiti dall' esecutato sig. *omissis*, che ivi risiede insieme alla figlia *omissis*, nata a Firenze il 16.11.2017. Nell' unità immobiliare risulta residente senza titolo anche la signora *omissis*, nata a Prato il 20.10.1982 (cfr. All. n°3).

6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguite in data **29.12.2022** e aggiornate alla data del 23.04.23, non risultano altre formalità che resteranno a carico dell' acquirente.

7 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

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguite in data **29.12.2022** e aggiornate alla data del 23.04.23 ed a seguito di ulteriori indagini, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

Iscrizione n°835 R.P. – 4385 R.G. del 08/02/2010

Ipoteca volontaria notificata il 26.01.2010, rep. 32984/13145, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA con sede in Firenze (cod. Fisc. 04385190485), e contro i sigg.: *omissis*, nata a Firenze il 20.06.1976 (diritti di proprietà per ½); *omissis*, nato a Prato il 03.03.1965 (diritti di proprietà per ½) per la complessiva somma di € 268.580, di cui € 260.000 di capitale, **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 dei** seguenti immobili posti nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500;
- unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505.

Iscrizione n°4983 R.P. - n°31584 R.G. del 21/10/2014

Ipoteca giudiziale, notificata in data 11/02/2014, repertorio n°337/2014, a favore di Banco di Lucca e del Tirreno SPA, con sede a Lucca (C.F.018806204619) e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965 per la complessiva somma di € 20.000, di cui € 13.260,07 di capitale

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 dei seguenti immobili posti nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500;
- unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505

Iscrizione n°5686 R.P. - n°39324 R.G. del 09/10/2015

Ipoteca giudiziale, notificata in data 24/09/2012, repertorio n°4566, a favore di Condominio di via Trieste, n°64/66, Prato, con sede a Prato (C.F.92000970480) e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965, per la complessiva somma di € 10.000, di cui € 1.631,05 di capitale

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 dei seguenti immobili
posti nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500;
- unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505.

Iscrizione n°5687 R.P. - n°39325 R.G. del 09/10/2015

Ipoteca giudiziale, notificata in data 23/04/2013, repertorio n°2122, a favore di Condominio di via Trieste, n°64/66, Prato, con sede a Prato (C.F.92000970480) e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965, per la complessiva somma di € 10.000, di cui € 479,48 di capitale

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 dei seguenti immobili
posti nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500;
- unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505.

Iscrizione n°8171 R.P. - n°48012 R.G. del 09/10/2015

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, notificata in data 24/11/2017, repertorio n°2418/4117, a favore di Agenzia delle Entrate, con sede a Roma

(C.F.13756881002) derivante da 0420 Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965, per la complessiva somma di € 107.502,18, di cui € 53.751,09 di capitale

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 dei seguenti immobili posti nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500;
- unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505.

Iscrizione n°9239 R.P. - n°51432 R.G. del 12/12/2018

Ipoteca giudiziale, notificata in data 02.10.2013, repertorio n°12060/2013, derivante da Verbale di separazione consensuale omologato a favore di *omissis*, nata a Firenze il 20.06.1976 e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965, per la complessiva somma di € 100.000

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 dei seguenti immobili posti nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500;
- unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505.

Trascrizione n°26297 R.P. – 36304 R.G. del 05/08/2022

Pignoramento immobiliare notificato il 11.07.2022, rep. 730/2022, a favore
omissis, nata a Firenze il 20.06.1976 e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965,

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 del seguente immobile
posto nel Comune di Firenze:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Firenze, via del
Ronco Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile
risulta identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 500.

Trascrizione n°9673 R.P. – 13105 R.G. del 03/04/2023

Pignoramento immobiliare notificato il 13/03/2023, rep. 342/2023, a favore
omissis, nata a Firenze il 20.06.1976 e contro il signor:

omissis, nato a Prato il 03.03.1965,

gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2 del seguente immobile
posto nel Comune di Firenze:

unità immobiliare ad uso cantina, sita in Comune di Firenze, via del Ronco
Corto, 15/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta
identificato nel Foglio 87, part. 1088, sub 505

8 Spese condominiali

Per quanto potuto accertare, gli immobili in oggetto fanno parte di un
fabbricato per il quale non è stato costituito condominio.

9 Regolarità edilizia ed urbanistica

In base all'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze del 2019,
l'edificio del quale fa parte l' u.i. , è collocato in zona B (ambito dell'
insediamento recente) di cui alle Norme Tecniche,
art.4,9,10,11,12,13,15,19,20,21,22,25,68,73,74,75,76.

Dall' accesso agli atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze, effettuato in data 16.01.2023, (previa richiesta attraverso PEC, delle pratiche edilizie esistenti, riguardanti l' unità immobiliare in oggetto), risultano presenti i seguenti atti abilitativi:

- **Richiesta di Condono Edilizio** ai sensi della Legge 47/85, relativa all' intero edificio del quale fa parte l' u.i., presentata il 27.03.1986, prot.67518, Pos.S/21859, per modifiche interne ed esterne, comprendenti la formazione di una veranda e relativa **Concessione in Sanatoria n. 4353/S del 29 maggio 1997**(cfr. ALL. 5);

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata il 23 ottobre 2009 n°5313/09, prot. 55289, per modifiche interne ed esterne e relativo deposito di Variante Finale del 30.07.2010, prot.41921 (cfr. ALL.6).

Dal confronto fra la planimetria dell' u.i. allegata alla Variante Finale relativa alla D.I.A. citata e lo stato dei luoghi, visionato dalla sottoscritta in data 17.01.23, emerge che le unità immobiliari in oggetto, risultano conformi.

10-11 Valore degli immobili

Calcolo delle superfici ragguagliate

Le superfici dell' unità immobiliare e della cantina sono state determinate al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune con le unità immobiliari contigue. I muri perimetrali sono stati calcolati per intero fino ad uno spessore di 50 cm, per quelli in comunione con altre unità, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La consistenza è stata desunta dai rilievi effettuati in loco durante il sopralluogo effettuato in data 17.01.2023, e dalle restituzioni grafiche effettuate integralmente dalla sottoscritta (cfr. APPENDICE 1-4).

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Qui di seguito la Tabella relativa al calcolo delle superfici:

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE			
	Sup. Lorda MQ	Coeff. Rettifica	Sup. Ragg.
PIANO TERRA R.	118	1	118
CANTINA	14	0,25	3,5
VERANDA	7	0,6	4,2
BALCONE	5,56	0,3	1,668
BALCONE	3,56	0,3	1,068
TOTALE			128,436

Metodologia di stima utilizzata

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita. La stima del valore di mercato, per confronto è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. Il procedimento si basa sulla rilevazione e il confronto dell' immobile da valutare, con immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite stipulate.

Il procedimento viene svolto in applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) e le più recenti Linee guida per la valutazione degli

immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, approvate dall'ABI.

E' stata effettuata un' approfondita ricerca di comparabili, attraverso il sito dell' Agenzia del Territorio, per l' individuazione degli immobili rispondenti ai requisiti minimi indicati negli standard internazionali, che prevedono, per attribuire l' appartenenza al medesimo segmento, che siano rispettati tutti gli indicatori economico-estimativi.

I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (*cfr.* APPENDICE 4) insieme ai dati dell' incognita, rappresentati dall' immobile da stimare (subject) e agli indici mercantili determinati.

Il procedimento è stato sviluppato attraverso il calcolo dei prezzi marginali e l' elaborazione della tabella di valutazione, per adeguare i prezzi dei comparabili al subject (incognita rappresentata dal valore dell' immobile da stimare).

La superficie ragguagliata dell' unità immobiliare, comprendente anche la cantina, è di circa mq. 128.

I comparabili adottati per la redazione del MCA, sono costituiti da un atto stipulato nell' ottobre del 2022 (atto notaio Salvini del 25.10.22 rep.n.3735, raccolta n.2782- Comparabile A; un atto del novembre 2022 (atto notaio De Paola del 16.11.2022, rep.n.11046, raccolta n.8841) e da un atto stipulato nel settembre 2022 (atto notaio Meucci del 29.09.22, rep. n.9.521, raccolta n.6.870) e gli immobili oggetto di compravendita, sono ubicati in aree limitrofe al bene oggetto di stima.

Il valore complessivo determinato tramite la procedura del MCA, è pari a circa € 334.000, (*cfr.* APPENDICE 6) corrispondente ad un prezzo di circa € 2.605/mq. per la superficie commerciale complessiva ragguagliata di circa mq. 128.

La cifra di € 2.605/mq., risulta in linea anche con i valori al mq. espressi dall'OMI relativi al secondo semestre del 2022, che stima per le abitazioni civili poste nella zona C14 di Firenze (Semicentrale/Pignone-Legnaia-Soffiano-Monticelli), un costo oscillante fra € 2.300 e € 2.850 per mq.

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE
Comune: FIRENZE
Fascia/zona: Semicentrale/PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI
Codice di zona: C14
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2300	2850	L	7,4	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2650	L	6,8	9	L
Box	NORMALE	1500	2250	L	5,4	8	L
Ville e Villini	NORMALE	2600	3600	L	7,7	10,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni):

-superficie dell'u.i., lorda ragguagliata, comprensiva della cantina: mq. 128 x
€ 2.605/ mq. = in cifra tonda € 334.000

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura,

quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile: € 334.000

b) prezzo d'asta)

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

€ 334.000 – 10%

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO COMPRENDENTE L' APPARTAMENTO E LA CANTINA: € 301.000

12 Pignoramento di quota /e di bene indiviso

a) Per i beni in oggetto il pignoramento riguarda **la quota di 1/2, relativa alla proprietà** dell' esecutato, il valore di tale quota a base d' asta arrotondato verrà calcolato nella seguente maniera:

1/2 del valore reale dell' immobile

Per cui avremo:

€ 301.000/2 = **€ 150.500 (quota di un mezzo)**

b) I beni, tenuto conto delle loro caratteristiche, non risultano suddivisibili.

12bis Regime impositivo della vendita

Per l'immobile in questione, la vendita non è soggetta ad IVA, mentre è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

13 Riepilogo

Il lotto è unico.

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 24 aprile 2023

14 Appendici e Allegati

APPENDICI

Appendice 1-4 Restituzione grafica delle planimetrie delle unità immobiliari, in scala 1:100, con i punti di ripresa fotografica

Appendice 3: Documentazione fotografica

Appendice 4: MCA

ALLEGATI

Allegato 1: Certificati Catastali

Allegato 2: Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa Catastale,

Allegato 3: Certificato Contestuale

Allegato 4: Atto di provenienza

Allegato 5: Estratto della Concessione Edilizia in sanatoria

Allegato 6: Estratto D.I.A. e Var.Finale 2010

Allegato 7 : Verbale di sopralluogo

Allegato 8: Attestazione di invio copia relazione all' esecutato