

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **116/2025**
G.E. Dott. Francesca Romana Bisegna
procedente: [REDACTED]

CONTRO
omissis

PROSSIMA UDIENZA IL 21/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Paolo Zeroni nato a Firenze, il 06 Gennaio 1961, (C.F. ZRNPLA61A06D612F), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2769/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via del Fossetto n. 71/2, tel e fax **omissis**, cellulare **omissis**, comunica di essere stato nominato C.T.U. in data 16/04/2025, notificato via PEC in data 16/04/2025 e di avere accettato l'incarico il 17/04/2025. In data 16/04/2025 è stato nominato custode giudiziario l'IVG di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26,

Con l'incarico gli sono stati posti i seguenti quesiti:

“Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini e dei dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico,

scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento

urbanistico comunale. **Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
11. 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.
12. 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.
13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

Quesito 1

identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

- avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;

- indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità;

- segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

• Bene oggetto di pignoramento

Porzione di fabbricato di civile abitazione posta in Firenze, Viale dei Mille, 54, piano secondo e sottotetto

• Confini:

****omissis****, spazi condominiali su più lati, s.s.a.

• Identificazione catastale

Al catasto fabbricati del Comune di Firenze il bene oggetto di pignoramento è censito ed

intestato ai signori ****omissis****, nato [REDACTED], c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****omissis**** nata a [REDACTED], c.f. ****OMISSIS**** per ½ ed è descritto nel foglio 81, particella 227 sub. 502, Viale dei Mille 54, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 2, vani 6, sup. catastale m² 152, m² 152 escluso le superfici esterne, rendita catastale €. 743,70

Tra le parti comuni si evidenzia la presenza del disimpegno a comune con una sola altra unità, inserito correttamente come BCNC con il sub. 503 della particella 227, e correttamente rappresentato e descritto nell'Elaborato Planimetrico.

La planimetria catastale risulta essere in atti e conforme alle norme catastali (con le precisazioni di cui al quesito 9) .

- **Corrispondenza con il pignoramento**

Il pignoramento trascritto a Firenze (FI) con [REDACTED] riporta dati che corrispondono alle identificazioni catastali dei beni pignorati.

Quesito 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.....);

Estremi degli atti di pignoramento

Trascrizione Reg. part. 8121 del 21/03/2025 – Firenze – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 10/02/2025 rep. 993/2025 a favor [REDACTED] contro i signori ****omissis****, [REDACTED] c.f. [REDACTED] per ½ e ****omissis**** [REDACTED] c.f. ****OMISSIS**** per ½, per il bene in Firenze descritto nel foglio 81, particella 227 sub. 502, Viale dei Mille 54, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2

L'atto di pignoramento è relativo all'intera proprietà con due intestatari esecutati.

Quesito 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;

Estremi dell'atto di provenienza

Trascrizione Reg. part. 6541 del 16/03/2005 Firenze – atto notarile pubblico in data 28/02/2005, Notaio [REDACTED] rep. 42522/4668, con il quale ****omissis****, nata a Firenze IL 02/05/1939, CF. ****OMISSIS****, vendeva ai signori ****omissis****, [REDACTED] c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****omissis**** [REDACTED] c.f. ****OMISSIS**** per ½, il bene in Firenze descritto nel foglio 81, particella 227 sub. 502, Viale dei Mille 54, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2

Si allega la copia dell'atto e, per completezza, anche l'atto precedente.

Quesito 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;

- Si tratta di un appartamento di civile abitazione posto in Firenze, viale dei Mille 54 piano secondo e sottotetto (terzo catastalmente)
- Nel P.S. di Firenze l'immobile si trova in Zona A, sottozona A3 – “tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945). Edificato costituito da case in linea. Spazio edificato”
- L'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico vigente è residenziale.
- Fino dall'origine ed a seguito dell'ultima pratica edilizia presentata, la destinazione è residenziale.

L'immobile si trova nella zona residenziale di Firenze detta “Campo di Marte – Viale dei Mille), zona di pregio medio alto e ben servita.

Si tratta di un edificio condominiale con accesso dal viale dei Mille.

All'appartamento si accede dal numero civico 54 attraverso un ingresso comune che porta al vano scale condominiale, con ascensore installato di recente ma non attualmente in uso all'unità, ed è posto al primo piano secondo dove, dal vano scale condominiale, si accede ad un disimpegno a comune solo con un altro appartamento.

L'appartamento è sulla sinistra salendo attraverso il vano scale condominiale (sulla destra guardando la facciata dal Viale dei Mille).

È composto da un corridoio-disimpegno dal quale si accede alla doppia sala/soggiorno, ad una camera, alla cucina ed alle scale per accedere al piano sottotetto. La sala e la camera affacciano sul viale dei Mille, il bagno è munito di areazione forzata, la cucina/tinello è dotata di un balcone che aggetta sul retro.

Tramite scale interne si accede al piano sottotetto composto da un disimpegno centrale con ballatoio che affaccia sulla sottostante sala, un bagno con areazione forzata (urbanisticamente destinato a lavanderia) e due locali sottotetto di cui uno con finestra laterale ed uno con finestra a tetto (tipo “velux2).

In merito all'ascensore, esso è attualmente in uso ai condomini che vi hanno aderito. Attualmente l'unità non ha aderito, ma ciò è possibile in qualsiasi momento pagando la quota di subentro.

L'immobile è allacciato all'impianto elettrico, idrico e gas.

Il riscaldamento è singolo ed è presente impianto di condizionamento.

L'immobile è amministrato dallo studio ■■■.

Millesimi :

prop. generale	scale	Luce scale	ascensore	fossa biologica dx
86,604	105,10	103,66	0	160,42

Superficie commerciale:

appartamento p.2:

$$\text{m}^2 90,86 \times 1,00 = \text{m}^2 \underline{90,86}$$

sottotetto p.3

$$\text{m}^2 59,86 \times 0,90 = \text{m}^2 \underline{53,87}$$

balcone

$$\text{m}^2 3,32 \times 0,25 = \text{m}^2 \underline{0,83}$$

totale

$$= \text{m}^2 \underline{145,56}$$

Superficie lorda catastale : mq 152

Quesito 5

*provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto.*

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;

- Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode come da verbali allegati.
- L'immobile è occupato dagli esecutati e due figlie maggiorenni.
- Da ricerche presso l'ufficio di Anagrafe del Comune, gli esecutati e le figlie risultano essere residenti nell'immobile. Si allega certificato contestuale di nascita, residenza e stato di famiglia.
- È stata eseguita richiesta di ricerca presso l'agenzia delle entrate dalla quale non risultano in essere contratti di locazione.

Quesito 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 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);

non risultano esistere;

Quesito 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;

Iscrizione Reg. part. 2296 del 16/03/2005 – Firenze – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico, [REDACTED] in data 28/02/2005 rep. 42523/4469 a favore di [REDACTED], c.f. 13263030150, contro i signori ****omissis****, [REDACTED], c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****omissis**** [REDACTED] c.f. ****OMISSIS**** per ½, per il bene in Firenze descritto nel foglio 81, particella 227 sub. 502, Viale dei Mille 54, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2, capitale €416000, totale € 832000, durata 30 ANNI

Iscrizione Reg. part. 1183 del 24/02/2025 – Firenze – Ipoteca in rinnovazione della precedente. ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico, [REDACTED] in data 28/02/2005 rep. 42523/4469 a favore di [REDACTED], contro i signori ****omissis****, nato [REDACTED] c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****omissis**** [REDACTED] c.f. ****OMISSIS**** per ½, per il bene in Firenze descritto nel foglio 81, particella 227 sub. 502, Viale dei Mille 54, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2, capitale €416000, totale € 832000, durata 30 ANNI

Trascrizione Reg. part. 8121 del 21/03/2025 – Firenze – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 10/02/2025 rep. 993/2025 a favor [REDACTED], contro i signori ****omissis**** [REDACTED], c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****omissis**** [REDACTED], c.f. ****OMISSIS**** per ½, per il bene in Firenze descritto nel foglio 81, particella 227 sub. 502, Viale dei Mille 54, piano 2-3, z.c. 2, categoria A/2

Quesito 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;

Interpellato l'amministratore del condominio in merito ai punti del quesito, lo stesso ha così risposto:

- l'ascensore è in uso esclusivo ad alcuni condomini; i Sig.ri ****omissis**** non possono usufruire dell'impianto ascensore;
- i millesimi in tabella "generale proprietà" per l'unità dei ****omissis**** sono pari a 86,604/1000;
- alla data di oggi, 19 settembre 2025, risulta che la proprietà non ha versato la quota condominiale pari a € 275,69 la cui scadenza era prevista per il giorno 01/09/2025;
- si allega alla presente l'ultimo bilancio consuntivo da cui può evincere la quota parte di partecipazione alle spese condominiali ordinarie.
- Non risultano provvedimenti giudiziari per quanto di conoscenza.

Si allegano pertanto i rendiconti ed il preventivo forniti dall'amministratore.

Quesito 9

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali;

indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e 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;

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi vengono eseguite attraverso una richiesta, tramite gli impiegati comunali.

E' stata reperita la planimetria di impianto catastale, datata 1939, poi variata con planimetria

30758/1985, ulteriormente variata con planimetria 176072/2004

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Firenze sono risultate le seguenti pratiche:

- condono L.47/85 1649/85 contenente anche art. 48 L.47/85 ed autorizzazione a sanatoria 347/S del 08/08/1990;
- Scia n. 4301 del 29/07/03 contenente anche la variante del 15/06/2004, per frazionamento ed adeguamento funzionale;
- Scia 10332/2023, pratica condominiale per messa in opera ascensore.

L'immobile è di vetusta costruzione (ante 42) e pertanto non è presente abitabilità.

Unico elemento a nostra disposizione è rappresentato la planimetria catastale di impianto che, come noto, consente un solo confronto "a vista".

Si evidenzia che il condono edilizio si basa unicamente sulle piante catastali; pertanto, non contiene misure se non relativamente alla finestra oggetto di sanatoria.

Inoltre, la planimetria catastale di impianto, unico documento storicamente antiquato, e pertanto da usare come base solo per un confronto "a vista", contiene un errore grafico relativo alla presenza di un balcone su viale dei mille, presente però solo al piano sottostante, come si vede dalle foto.

Inoltre, sempre visionando la planimetria catastale, si evince la carenza della rappresentazione della soffitta, ma ciò è plausibile, dato che la scala di accesso è stata realizzata solo in epoca successiva ed oggetto del condono edilizio e pertanto il sottotetto non aveva all'epoca rilevanza catastale.

Esaminando la scia relativa alle opere successive, si nota che le misure dei vani riportate nello stato originario non corrispondono alle misure prese sul posto. Dato che i vani sono delimitati da muri portanti che interessano tutto il condominio e che la scia non prevede modifiche relative ad allargamento dei vani, se non il tramezzo del ripostiglio oggi bagno, si può solo presumere si tratti di errori grafici.

Confrontando gli elaborati derivanti dalla variante finale e lo stato dei luoghi, si evidenzia che:

- il bagno del piano superiore non è legittimo, in quanto doveva essere una lavanderia;
- il disimpegno ballatoio che aggetta verso il piano inferiore sembra essere stato realizzato leggermente più grande. Non essendo presente alcuna misura, si deduce unicamente dal fatto che graficamente doveva essere allineato ai solai adiacente; invece, è leggermente disassato verso viale dei mille;
- i vani al piano superiore sono adibiti a camere, ma dovevano essere vani sottotetto generici.

In merito al bagno, la soluzione meno onerosa è senza dubbio la rimozione del WC.

Per quanto riguarda i locali adibiti a camera, sarà sufficiente rimuovere i letti, per il resto, si potrebbe presentare una pratica che rappresenti lo stato legittimo.

Con le opere sopramenzionate, la planimetria catastale sarebbe conforme, in quanto conforme allo stato licenziato.

Tutto quanto sopra menzionato deriva dall'esame delle pratiche citate e reperite dalla pubblica amministrazione.

Quesito 10

*evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di **concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

L'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

Quesito 11

*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.*

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

L'immobile è posto in una zona semicentrale di pregio del comune, a carattere prevalentemente residenziale e dotata di servizi.

Una ricerca nelle banche dati ha individuato tre beni in zona : due in via Marconi (nc 100 e nc 47) ed uno in viale dei mille n.c 62.

L'utilizzo dei tre comparabili, con le opportune valutazioni e considerazioni, ha prodotto un valore complessivo pari a **460.000,00** (quattrocentosessantamila/00) euro.

Il valore a m² che ne scaturisce è pari a 3160 €/m².

Una indagine sul sito Geocomparabili italia fornisce un prezzo medio basato sulle vendite in zona pari a 3200 €/m².

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta:
Zona C6 campo di Marte

residenziale – Abitazione civile
da 2800 a 3350 €/m² superficie lorda.

La superficie lorda è pari a 152 m² quindi il prezzo che ne scaturisce è pari a 3026 €/m² lordi.

La valutazione appare congrua.

L'immobile è occupato dall' esecutato e suoi familiari, pertanto è da considerare libero.

Valore di mercato per l'intero:

€ 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00).

Valore di mercato per la quota pignorata:

La quota pignorata è pari all'intero

Valore di mercato per l'intero:

€ 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00).

Quesito 12

*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.*

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in unica soluzione, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00).

Per eliminare i vizi riscontrati, si presume una spesa pari ad € 5000, pertanto il valore è pari a $460.000,00 - 5.000,00 = 455.000,00$

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a $€ 455.000,00 - 10\% =$

€ 409.500,00 (quattrocentonovemilacinquecento/00).

Quesito 13

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;

Il bene non presenta particolari problemi che lo possano far risultare come non appetibile sul mercato.

Il bene non è divisibile senza complesse opere edilizie o permessi amministrativi ma è interamente di proprietà della ditta esecutata.

Si considera quindi un unico lotto.

Quesito 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;

Si tratta di beni intestati a privati, quindi assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 14

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

Esiste un solo lotto.

Lo stato dell'immobile è libero.

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00).

Valore di base d'asta :

€ 409.500,00 (quattrocentonovemilacinquecento/00).

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 19/09/2025

Il C.T.U.

(Geom. Paolo Zeroni)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 – certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo