

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

terza sezione civile – esecuzioni immobiliari

Giudice dell' Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
proc. n. 192/2025 R.G.

•

[REDACTED]

contro

•

[REDACTED]

ARTICOLAZIONE DELL'INCARICO

- Conferimento d'incarico per pec del G.E. Dott.ssa F. R. Bisegna del 27/10/2025;
- Accettazione dell'incarico conferito, con giuramento di rito inviato per p.e.c. il 28/10/2025;
- Si procedeva ad esaminare i documenti depositati, il pignoramento, compresa la certificazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennali ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- Avvertite le parti con lettera raccomandata A.R. e pec, si dava inizio alle operazioni peritali, unitamente al Custode ISVG, sul posto il 20/11/2025, alle ore 9:30, per l'identificazione ed i rilievi dei beni pignorati; per causa della non presenza del debitore, non avendo mai ritirato l'avviso alla Posta, veniva successivamente fissato un nuovo sopralluogo in data 26/11/2025 alla presenza dell'occupante l'appartamento ex moglie dell'esecutato, di cui al verbale redatto dal Custode incaricato Is.Ve.G srl di Firenze;
- Previa richiesta telematica al Comune di Firenze si richiedeva visione delle pratiche edilizie ed estrarre copia dei titoli abilitativi sull'immobile in oggetto;
- In data 22/02/2026 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze è stato eseguito l'aggiornamento e verifica delle note di trascrizione-iscrizione e delle formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

QUESITO

Il sottoscritto Geom. **PARRI ANDREA** con studio in Vinci, Via Roma n° 38, veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa F. R. Bisegna, avendo accettato l'incarico, con il quesito di seguito sintetizzato:

- 1) Identificare i beni pignorati con precisazione dei confini, dei dati catastali e della loro corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento;*

- 2) Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento, specificando al riguardo se interessa la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale;
- 3) Estremi dell'atto di provenienza ed eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano, indicando superficie calpestabile in mq, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) Provvedere e riferire sullo stato di possesso degli immobili, se occupati e a che titolo, con specifica attenzione all'esistenza di contratti di locazione, con data certa, anteriori al pignoramento, e segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, com.3, c.c.;
- 6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, debiti e spese condominiali ex art.63, com.2, delle disposizioni attuative del c.c.;
- 7) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente;
- 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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove consti l'esistenza di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando l'istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'oblazione corrisposta 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, c.6, L. 47/85 o dell'art. 46, c.5, D.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di 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, segnerà 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, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- 12) Indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. (10% circa, salvo particolari ragioni da evidenziare);
- 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 dell'intero e della quota pignorata; se il compendio pignorato può essere diviso in natura o da considerare non divisibile; - indicare il regime impositivo della vendita;
- 14) Effettuare un riepilogo dei dati dell'immobile, in caso di più lotti.

Il sottoscritto iniziava con la consultazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Firenze per accertare la reale consistenza dei beni in oggetto, ordinando gli estratti e planimetria catastali e verificare i dati sulla pubblicità immobiliare, e con la scorta dei medesimi, successivamente in data 20/11/2025 e, di nuovo il 26/11/2025 per notifica postale non ritirata dall'esecutato, si recava a Firenze, in Viale Corsica n.59, per effettuare i rilievi metrici e fotografici; nonché l'accesso presso l'Ufficio Urbanistica e Condono del Comune, per le verifiche di conformità urbanistico/edilizie, il tutto necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto e per mettersi in grado di rassegnare la presente relazione tecnica di stima 30 giorni prima della **prossima udienza fissata al 31/03/2026.**

VERIFICHE E IDENTIFICAZIONI

Si sono confrontati i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali:

I dati dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento, promosso ed a favore della [REDACTED], del 17/04/2025 repertorio n. 3501/2025 e trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 03/06/2025 al registro particolare n. 16149, coincidono con i dati di visura catastale riferiti all'unità immobiliare, costituita da:
la piena proprietà, intestata al debitore, costituita da appartamento, con pertinenze, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 44, dalle particelle unite 122 sub. 12 e 556, categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale Totale di mq.

91 e Totale escluse aree scoperte di mq. 90, rendita catastale Euro 695,93, Via Corsica n. 59, piani terra e sottostrada.

Pertanto i dati catastali dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene pignorato, in quanto vi è corrispondenza tra gli stessi e la proprietà esecutata.

La planimetria catastale censita, ultima in atti, protocollata al n. FI0209235 il 27/09/2005, risulta l'abitazione censita catastalmente al piano terra rialzato, con pertinenze, come verificato.

OGGETTO DI STIMA – DESCRIZIONE DEI BENI

La presente stima ha per oggetto una porzione di vecchio fabbricato residenziale, posta in Comune di Firenze, con accesso dall'ingresso condominiale di Viale Corsica n. 59, e più precisamente l'appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra rialzato sulla destra, composto da locale ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, di cui una di passo per l'accesso all'unico bagno esistente, ripostiglio e cucina con accesso al resede esclusivo tergale, oltre cantina al piano seminterrato, avente accesso dal vano scala e corridoio condominiali.

Tenendo conto della naturale vetustà, appare in buone condizioni manutentive, pertanto non sono state ravvisate particolari criticità del fabbricato nel suo complesso.

La costruzione del fabbricato risale a data anteriore al 1942, ed è situato in ambito urbano residenziale-intensivo, in zona satura, intermedia tra centro e periferia (Zona Censuaria 2 e Microzona 10).

La zona di Viale Corsica è situata tra i quartieri Statuto e Rifredi (Quartiere 5), è un'area urbana ad alta densità, strategica per la vicinanza al centro e ai servizi.

Utilizzazione urbanistica:

Il fabbricato condominiale è individuato nel **Regolamento Urbanistico comunale** in Zona A – Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (art. 66 del R.U. del Comune di Firenze), entro il quale l'edificio è riconoscibile come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato. All'interno dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca, gli interventi edilizi devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico.

Nel **Piano Operativo comunale**, il fabbricato è individuato sempre nella Zona omogenea A – Sottozona A/4: Ambito della città consolidata/ espansioni urbane novecentesche (artt. 43 e 67 del P.O. del Comune di Firenze), con l'obiettivo prioritario di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Dalla cartografia del Piano strutturale **non risultano vincoli sovracomunali** sull'area dove è situato il fabbricato. Oltre alla **zona sismica 3** (bassa sismicità), viene rilevata una “**pericolosità idraulica media**” I2.

La struttura dell'edificio è in muratura, intonacata con coloritura; solai in latero cemento e putrelle; il tetto a falde in pendenza, con struttura lignea e laterizio e manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi; in posizione contigua rispetto agli edifici adiacenti, le due facciate frontale e tergale si presentano in stato di conservazione discreta, come l'ingresso condominiale. Non c'è ascensore, in quanto anche le dimensioni del vano scala non lo permettono.

Trattasi di appartamento di civile abitazione, al piano terra rialzato, di cinque piani fuori terra, oltre piano sottostrada del più ampio fabbricato condominiale, con accesso e affaccio principale dal marciapiede di Viale Corsica (difronte a Via del Mercato del Bestiame), alberato e con larghezza complessiva di circa oltre ml. 18, a transito di quartiere, parcheggi pubblici ai lati delle strade.

Si è proceduto al rilievo metrico e fotografico, di tutta l'unità immobiliare, per la corrispondenza, la quantificazione delle superfici, per le verifiche urbanistiche e catastali dello stato di fatto.

Le superfici rilevate risultano:

- superficie esterna lorda (**S.E.L. comprensiva di muri esterni e metà muri confine**) circa **mq. 85,48**;
- superficie interna lorda (**S.I.L. include lo spessore di muri e tramezzi interni**) circa **mq. 77,40**;
- superficie **utile calpestabile** dell'abitazione, circa **mq. 64,51**;
- la superficie secondaria della **cantina**, circa **mq. 12,38**;
- la superficie del **resede esclusivo tergale** pavimentato, circa **mq. 13**.

Caratteristiche: Altezza interna utile dell'abitazione, tra pavimento e soffitto, risulta tra ml. 3,45 a ml. 3,50. Le finiture interne sono costituite da normali pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno, oltre che nel ripostiglio; pareti intonacate e imbiancate; porte interne in legno tamburato; finestre e portafinestra in legno con doppi vetri; le due persiane di oscuramento esterne su strada, in legno alla fiorentina scorrevoli all'interno delle pareti, sono dotate di inferriata in acciaio zincato estensibili. Il portoncino d'ingresso in legno blindato. Sono presenti gli impianti di acqua, elettrico sottotraccia, tv; termosingolo alimentato a gas metano, con caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, posizionata all'interno del bagno; radiatori ad elementi in alluminio verniciato; è presente anche un impianto di condizionamento con unità esterna in facciata sul resede tergale, con split interni in cucina e camera di passo per il bagno. La cantinetta con altezza utile sottoputrella di ml.1,80, risulta in condizioni di manutenzione insufficienti, con intonaco deteriorato per umidità.

All'interno del resede tergale, pavimentato in cotto, è posizionato porzione del biologico condominiale, in proseguo su l'altra proprietà confinante, le cui fosse settiche vengono ripulite periodicamente, con passaggio attraverso l'ingresso condominiale ed altro disimpegno.

In generale lo stato di manutenzione interna risulta sufficiente, ma necessita di manutenzioni.

Non reperita alcuna certificazione impiantistica.

Si precisa, come riferito dall'occupante l'abitazione, coniuge collocataria della casa coniugale, che nell'attuale ripostiglio era stato ricavato un bagno, ma che per problematiche del cattivo defluire e rigurgiti degli scarichi, era impossibile mantenere, quindi sono state smantellate le apparecchiature igienico-sanitarie, per riportarlo a ripostiglio.

Classificazione energetica: da allegato all'atto di Permuta del 2015, l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23/02/2014, dove l'unità immobiliare risulta in classe energetica "F".

CONDOMINIO: formalità, vincoli ed oneri, convenzioni matrimoniali

L'appartamento in oggetto fa parte di un condominio costituito, amministrato dal [REDACTED], con sede in Firenze Via [REDACTED]; dalle informazioni ricevute dallo stesso, sull'unità immobiliare risultano i seguenti dati:

- **millesimi 83,47** - da Tab.A, generale sulla proprietà del condominio;
- **millesimi 85,14** - da Tab.A1, generale solo sugli appartamenti;
- **millesimi 42,57** - da Tab.B, per ingresso e scale condominiali.

L'importo complessivo della **gestione ordinaria annua ammonta indicativamente a Euro 600,00-700,00** (luce, scale, amministrazione).

Le spese relative alla gestione ordinaria del condominio, **in base agli accordi stipulati** (vedi meglio descritto in seguito) **tra la proprietà [REDACTED] e l'ex coniuge [REDACTED] assegnataria divorzile della casa familiare, da abitare con i propri figli, sono a carico di quest'ultima occupante** e risultano regolarmente corrisposte a saldo fino al 31/12/2025.

È inoltre presente una **spesa straordinaria insoluta di Euro 737,97** (imbiancatura delle scale, sistemazione dei gradini in pietra delle scale, sistemazione al tetto) già deliberata a saldo entro l'anno 2024, in carico della proprietà esecutata [REDACTED], il cui pagamento è oggetto di ripetuti solleciti da parte dell'amministratore.

Non sono programmate altre spese straordinarie.

DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto, è identificata, dalle particelle unite:

Catasto Fabbricati – Comune di Firenze (codice: D612)

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
44	<u>122</u>	12	2	A/3 Abitaz. e cantina di tipo economico.	2	5,5 vani	Totale: mq. 91	Euro 695,93
	<u>556</u>			Resede esclusivo			Totale escluso aree scoperte: mq. 90	
Indirizzo:		Viale Corsica n. 59 – piano: S1 - T						

- **L'intestazione catastale corrisponde al nominativo del debitore** [REDACTED], **in qualità di proprietario per la quota di 1/1.**
- **La planimetria catastale, individua il bene oggetto di pignoramento.**

- **Confini:** Viale Corsica, ingresso e vano scale condominiale, proprietà [REDACTED], s.s.a. o migliori confini.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

La piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/1, risulta giustamente in conto al debitore [REDACTED], pervenutagli come segue:

- La **quota di 1/2**, con atto pubblico notarile di permuta del Notaio [REDACTED] del 07/08/2015 al repertorio n. 648/525 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 14/08/2015 al registro generale n. 31212 e registro particolare n.23000, dal fratello [REDACTED] (*allegato in copia*).
- La **quota di 2/6**, per successione legittima della madre [REDACTED], deceduta a Firenze in data 30/09/2012, di cui alla denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 28/12/2012 al n. 2220 vol. 9990, trascritta a Firenze il 28/02/2013 al reg. part. n. 4644;
 - - per la quale è stata eseguita **l'accettazione di detta eredità di** [REDACTED], trascritta a Firenze il 03/04/2015 al reg. part. n. 8010, e successiva trascrizione in rettifica in data 29/05/2015 al reg. part. n. 13588.
- La **quota 1/6**, per successione legittima del padre [REDACTED], deceduto a Firenze in data 11/09/1998, avendo unici eredi la moglie [REDACTED] ed i figli [REDACTED] e [REDACTED], quest'ultimo all'epoca minore, rappresentato dalla madre esercente la potestà, con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 14/05/1999 al rep. 240609, ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario, debitamente registrato, e trascritto a Firenze il 27/05/1999 al reg. part. n.10086; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del registro di firenze in data 06/05/1999 al n. 82 vol. 3451, e trascritta a Firenze in data 06/02/2009 al reg. part. n. 4458;
 - - per la quale è stata eseguita **l'accettazione dell'eredità del Sig.** [REDACTED]

trascritta a Firenze 20/12/2007 al reg. part. n. 32432.

• Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], come sopra, genitori della parte esecutata, l'immobile di cui alla procedura pervenne, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data 23/12/1986 al rep. 4058 e registrato a Empoli il 12/01/1987 al n. 241, trascritto a Firenze in data 22/01/1987 al reg. part. n. 2863.

POSSESSO e CONVENZIONI MATRIMONIALI

L'appartamento in oggetto, risulta abitato dalla Sig.ra [REDACTED], ed i suoi due figli ancora minorenni, in virtù dell'assegnazione della casa familiare, come da precedente **verbale di separazione consensuale, trascritto il 11/04/2023 al reg. part. n. 10733**, e successiva **pronuncia della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio con l'esecutato [REDACTED]**, decisa dal Giudice del Tribunale di Firenze il 29/01/2025 al R.G. n. 6208/2024, non trascritta. (*vedi copia allegata*)

Pertanto l'immobile è da ritenersi occupato ai fini anzi citati, ma senza conoscerne una data predefinita di liberazione.

FORMALITA' ED ELENCAZIONE DEI GRAVAMI

Dalla certificazione notarile allegata, ex art. 567, comma 2, c.p.c, attestata il 03/06/2025 sono indicate di seguito le formalità pregiudizievoli relative all'immobile in oggetto di esecuzione, risultanti dall'Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **ISCRIZIONE - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a [REDACTED]** con atto del [REDACTED] in data 01/04/2015 al rep. n. 40658/10213, **iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio il 03/04/2015 al reg. part. n. 1703**, a favore di [REDACTED] per un importo totale di Euro 2.600.000,00 (di cui per capitale Euro 1.300.000,00).
- **TRASCRIZIONE del 11/04/2023 - Registro Particolare 10733 Registro Generale 14483, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 18459/2012 del 11/03/2013 - ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE.**
- **ISCRIZIONE - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, atto giudiziario a favore di [REDACTED] con sede in Firenze, emesso dal Tribunale di Firenze il 18/01/2024 al rep. n. 217/2024, di importo totale Euro 130.000,00 (di cui per capitale Euro 101.015,82) **iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio il 25/01/2024 al reg. part. n. 437**, a carico di [REDACTED] di proprietà 1/1 dell'esecutato [REDACTED].

- **TRASCRIZIONE - Verbale di Pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente** [REDACTED] con sede in Roma, **trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio il 03/06/2025 al reg. part. n. 16149**, emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 17/04/2025 al rep. n. 3501/2025, **contro** il soggetto esecutato [REDACTED], quale terzo datore d'ipoteca, nonché unico proprietario dei beni ipotecati, in mancanza di pagamento da parte della [REDACTED].

Con **verifica aggiornata al 22/02/2026, sull'immobile non risultano altre Trascrizioni e Iscrizioni** pregiudizievoli successive al pignoramento in oggetto.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche e dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio edilizia-urbanistica del Comune di Firenze, con visure richieste il 20/11/2025, ai sensi dell'ex art. 40 della Legge 47/85 e successive modificazioni, **il fabbricato, di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967**, ad eccezione:

- dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, finalizzata alle opere di *“realizzazione di soppalco in muratura delle dimensioni di mt. 2,00 x 1,85 h.= cm.83, quale copertura del sottostante vano ad uso ripostiglio-lavanderia”*, classificate come lavori interni di manutenzione straordinaria rilasciata dal Responsabile dei Procedimenti del Comune di Firenze in data 10/04/2007 con il n. 101/2007, come richiesto ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005, in quanto dichiarate opere realizzate in assenza di titolo nell'Agosto 2005, come da richiesta in data 06/06/2006 al Prot. n. 31251 (Pratica busta n. 3076/2006), dietro il pagamento della sanzione pecuniaria di Euro 516,00.

Si rileva che nello stato preesistente raffigurato nelle tavole tecniche dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, il vano ripostiglio-lavanderia ivi dichiarato, sopra il quale è stato realizzato il soppalco senza nessuna comunicazione, risulta diverso da quanto raffigurato nella precedente planimetria catastale depositata il 28/11/1986, in quanto accessorio raffigurato a solo ripostiglio con profondità di circa ml. 1.20, inferiore a quella profondità raffigurata inalterata di circa ml. 2,00 nella tavola progettuale; quindi si presume la non conformità dello stato dei luoghi a quello di rilievo, per uso e dimensioni.

Per tale motivo, si dovrebbe eseguire una C.I.L.A. tardiva da presentare al Comune di Firenze, ai sensi dell'art. 136, comma 6, della L.R. 65/2015, con relativo pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00.

DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'esecutato, rappresentata dall'appartamento al piano terra e cantinetta al piano seminterrato; trattasi di unica unità immobiliare indivisibile.

FORMAZIONE DEL LOTTO

L'immobile pignorato e oggetto della presente esecuzione, risulta per se stesso unico lotto, di seguito formato e valutato, in quanto già unità immobiliare costituita da abitazione.

STIMA DEL BENE

Ai fini della valutazione, il sottoscritto ritiene di avvalersi dei dati immobiliari dell'appartamento rilevato, riferendoli al segmento di mercato nella microzona in oggetto, per i confronti e le opportune comparazioni.

La superficie dell'immobile è stata ricavata con gli opportuni rilievi metrici in fase di sopralluogo, con l'ausilio ed il confronto della planimetria catastale e tavole tecniche progettuali depositate in Comune; il criterio di **calcolo scelto per la superficie commerciale è quello della superficie esterna lorda (S.E.L.), in ragione della superficie principale dell'alloggio e della concorrenza delle superfici secondarie e accessorie, ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili**, così da ottenere parametri omogenei rispetto a quelli degli immobili comparabili, come da successiva tabella sinottica.

La valutazione viene determinata con il metodo della comparazione diretta, facendo riferimento a parametri di sicuro affidamento, ricavati attraverso indagini esperite nella zona, avvalendosi:

della consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati tramite il servizio dell'Agenzia delle Entrate che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni a titolo oneroso per gli atti di compravendita, trasferiti per l'intera proprietà, con esposizione temporale di mese/anno, delle informazioni censuarie della categoria e superficie catastali espressa in metri quadrati, calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138/1998, della zonizzazione cartografica e del corrispettivo dichiarato (vendite per pari categoria A/3 - n. 3 comparabili effettuate nei mesi di Marzo-Giugno 2025 – per omogeneità nei prezzi prossime a €/mq 3.068);

dell'analisi degli annunci economici con valori di zona Viale Corsica, rilevati dai siti internet dei portali immobiliare "Immobiliare.it"-"Idealista.it"-"Osservatorio del mercato immobiliare a Firenze", attribuendogli le opportune decurtazioni di circa il 18% di sconto sui valori richiesti in vendita, superiori a €/mq. 3.500/4.000);

ai soli fini di una verifica pluriparametrica, anche se non esaustiva, considerando l'appartamento

nella sua tipologia censita in categoria catastale A/3 di tipo economico, è stata consultata la banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, disponibile il primo semestre anno 2025, con valori compresi tra €/mq 1.800 min./€/mq.2.550 max, in stato normale (zona C3, in fascia semicentrale, Dalmazia/Romito, microzona 10);

della pezzatura del bene di medio taglio, del livello piano e delle sue dotazioni; della sua ubicazione intesa come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione che come servizi in relazione al centro cittadino; dei collegamenti e degli accessi; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso attuale ed eventuale; della situazione urbanistica-amministrativa rilevata; dello stato di fatto e di diritto dei beni, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona "residenziale intensivo" in cui il bene è situato.

Inoltre, si è tenuto conto dei dati relativi a una perizia tecnica per una vendita forzata, con libero valore stimato il 6-9-2023 a €/mq. 2.581, della superficie catastale totale di mq. 119, immobile per la stessa tipologia a breve distanza in Viale Corsica 68, con vendita all'incanto prevista per il 5/6/2026;

Nel settore immobiliare della zona si prevede che i prezzi siano in aumento per l'anno 2026; sempre dalle stesse indagini, emerge il fatto che, pur essendo una zona residenziale con fabbricati intensivi, scarseggiano le offerte delle unità immobiliari sul mercato.

Rilevati i prezzi unitari praticati nella zona in questione, e l'andamento dei prezzi sulle vendite forzate, per la stessa tipologia e lo stesso territorio, in riferimento alla superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile; in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, si sono accertate le correzioni e gli adeguamenti al valore dell'immobile in oggetto, tenendo conto in special modo le detrazioni per le riqualificazioni; oltre allo stato occupazionale.

Sulla base delle operazioni estimative svolte, con rilievo di discrete offerte di vendita dai principali portali immobiliari, in considerazione anche di una componente soggettiva di valutazione, in virtù delle indagini operate e dei beni di comparazione individuati, si è tenuto conto dei fattori principali come sopra detto:

si è assunto il più probabile valore al metro quadro pari a €/mq. 3.050,00.

In dipendenza delle suddette indagini, il sottoscritto si è messo in grado di valutare quanto in oggetto come segue:

APPARTAMENTO (di tipo economico, al piano terra rialzato, in condominio residenziale; stato di conservazione sufficiente).

in Comune di Firenze (FI), Viale Corsica n.59, di 4 vani utili, 1 servizi igienico; oltre cantina seminterrata di circa mq. 12,38 e resede tergaie di circa mq. 13,00:

a) **Calcolo della superficie dell'immobile con specifica di quella commerciale:**

Descrizione	Sup. (S.E.L.) mq.	Rapp. Mercantile	Sup.commerc.
Abitazione al P.T.	85,48	1,00	85,48
Resede tergal pavim.	13,00	0,15	1,95
Cantina P.S1 - h.1,80	12,38	0,25	3,09
Superficie Commerciale	-----	-----	90,52

b) **Calcolo stimato del valore di libero mercato, all'attualità:**

- Mq. 90,52 x €/mq. 3.050,00 = € 276.086,00

Adeguamento del valore, per le decurtazioni necessarie alla conformazione del valore, per quanto segue:

- **insoluto** per opere di manutenzione straordinaria condominiali nel 2024, di **-€ 737,97**

- **conformazione pratica urbanistico-edilizia** ai sensi dell'art.136, c.6, della L.R.

165/2014, per pratica ex Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata nel 2007:

per C.I.L.A., documentazione tecnica e progettuale, spese, - € 3.000,00,

per sanzione amministrativa, -€ 1.000,00 = totale **-€ 4.000,00**

€ 276.086,00 - € 4.737,97 adeguamenti = Valore € 271.348,03 e in arrotondamento

Valore di mercato dell'immobile libero € 270.000,00.

c) **Calcolo del prezzo a base d'asta della proprietà**, in considerazione alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta, **verrà applicata una detrazione del 10%**, in modo da eguagliare eventuali offerte ad un equo valore di mercato come sopra:

€ 270.000,00 - 10% (€ 27.000,00) = € 243.000,00

Prezzo a base d'asta € 243.000,00.

- N.B. - A seguito delle convenzioni matrimoniali, per l'atto di separazione prima e, di cessazione degli effetti civili del matrimonio dopo, per l'assegnazione della casa familiare all'ex moglie con i due figli minorenni, **la valutazione va effettuata partendo dal libero valore di mercato della piena proprietà come sopra calcolato**, decurtando poi il valore del diritto di godimento degli assegnatari.

Il **diritto di abitazione riduce il valore di vendita**, poiché vincola l'immobile fino all'indipendenza economica dei figli, **dati temporali oggi a noi sconosciuti**, ai fini di una determinazione del valore attuale ridotto per detta occupazione.

In dipendenza di ciò, si rimanda al giudizio del Giudice Esecutore per il valore da decurtare al prezzo a base d'asta.

Il bene pignorato risulta attualmente appetibile sul mercato della zona, è strategico per l'ottimo rapporto qualità-prezzo rispetto al centro, la forte vocazione residenziale e l'elevata richiesta di locazione, La zona è ben collegata, offre servizi universitari e ospedalieri (Careggi), ideale per investimenti a rendita.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di lotto ad uso abitativo di proprietà di privati, il regime impositivo della vendita è riscontrabile con l'imposta di registro (fuori campo IVA), e così:

- **acquirente chiunque**, imposta di registro 9% con un minimo di € 1.000, più imposta ipotecaria in misura fissa € 50 e imposta catastale in misura fissa € 50, sul relativo valore attribuito;
- **acquirente prima casa**, imposta di registro 2% con un minimo di Euro 1.000, più imposta ipotecaria in misura fissa € 50 e imposta catastale in misura fissa € 50 sul relativo valore attribuito.

R I E P I L O G O LOTTO UNICO

Piena proprietà, di porzione di vecchio fabbricato residenziale, posta in Comune di Firenze, con accesso da Viale Corsica n. 59, e più precisamente l'appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra rialzato sulla destra, composto da locale ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, di cui una di passo per l'accesso all'unico bagno esistente, ripostiglio e cucina con accesso al resede esclusivo tergo, oltre cantina al piano seminterrato, avente accesso dal vano scala e corridoio condominiali

Confini: Viale Corsica, ingresso e vano scale condominiale, proprietà [REDACTED], s.s.a. o migliori confini.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 44, dalle particelle unite 122 sub. 12 e 556, zona censuaria 2, categoria A/3 di classe 2, consistenza di vani 5,5, superficie catastale totale mq. 91 e totale escluso aree scoperte mq. 90, rendita catastale di Euro 695,93; Viale Corsica n. 59, piano S1 – T.

L'appartamento è occupato dall'ex coniuge con i figli minorenni con sentenza assegnazione giudiziale della casa coniugale.

<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>libero</u>	<u>€ 270.000,00</u>
<u>PREZZO A BASE D'ASTA</u>	<u>libero</u>	<u>€ 243.000,00</u>

La presente relazione di perizia di stima si compone di n. 14 pagine, oltre allegati.
Pertanto il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

Vinci, lì 26/02/2026

Il C.T.U.

Geom. Andrea Parri

Allegati:

- 1) *copia lettera con Racc. A.R. e p.e.c. inviata alle parti, per inizio operazioni peritali;*
- 2) *copia verbali d'inizio operazioni peritali;*
- 3) *Documenti catastali (planimetria catastale attuale e visura catastale storica);*
- 4) *Copia della Sentenza emessa 29/01/2025 - N.R.G. 6208/2024 Tribunale Firenze, cessazione degli effetti civili del matrimonio tra l'esecutato e l'occupante (ex coniuge);*
- 5) *copia ultimo atto notarile di permuta (2015) per le provenienze della piena proprietà;*
- 6) *Planimetrie e dati tecnici rilevati, stato di fatto e precedente, a chiarimento conformità urbanistica dell'immobile dell'accessorio ripostiglio;*
- 7) *Documentazione fotografica degli esterni ed interni, con planimetrie dei punti di scatto;*
- 8) *n. 1 tabella riepilogativa, relativa al lotto unico formato;*
- 9) *Visura aggiornata al 22-2-2026 delle Trascrizioni e Iscrizioni;*
- 10) *Perizia Epurata dei dati sensibili;*
- 11) *Attestazione di aver proceduto l'invio della perizia al debitore.*