TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Civile R.G. n°75/2025

G.E. Dott.ssa Agata Stanga

****

Creditore procedente: Intesa San Paolo s.p.a., Intrum Italy s.p.a.

Debitori esecutati: OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS

Prossima udienza 14/07/2026

.....

Compendio immobiliare composto da:

LOTTO UNICO POSTO A FIRENZE

Perito Esperto

Architetto Fulvia Fagotto

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COPIA PRIVACY

(deposito telematico 30/04/2026)

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

Esecuzione Immobiliare R.G. 75/2025 2
INCARICO 2
QUESITI 2
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI 7
RISPOSTA AI QUESITI 9
1. Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza 9
2. Estremi dell'atto di pignoramento 10
3. Estremi dell'atto di provenienza 11
4. Descrizione sommaria dei beni 12
5. Stato di possesso degli immobili 17
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente 17
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente 18
8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione 19
9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni 19
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato) 24
11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero 25
12. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità 26
13. Regime impositivo della vendita 26
14. Riepilogo 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Esecuzione Immobiliare R.G. 75/2025

Creditore procedente: **Intesa San Paolo** s.p.a., sede legale piazza San Carlo n°156, Torino, C.F. e n° iscrizione al Registro Imprese di Torino 00799960158 rappresentata da **Intrum Italy** S.P.A. con sede in Milano Bastioni di Porta Nuova n°19 C.F. e n° iscrizione al Registro Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961 in persona del legale rappresentante pro tempore assistita dall'avv. Gennaro D'Andria del Foro di Caserta.

Debitori esecutati: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano il OMISSIS OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Firenze il OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Firenze il OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Firenze il OMISSIS OMISSIS

INCARICO

In data 20/11/2025, il Giudice Esecutore dott.ssa Giovanna Mazza conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta arch. Fulvia Fagotto iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n°5376 Certificato Elti n. 16/Re.02 in conformità alla norma UNI 11558:2014 in qualità di "Valutatore Immobiliare", con studio in Firenze via Scialoia n°55, con comunicazione PEC del 20/11/2025 e giuramento di rito effettuato telematicamente in data 21/11/2025.

QUESITI

Il C.T.U. provveda a:

1. **identificare** il bene 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

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 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;
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. 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 disp. att. c.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

- 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 è presa, la data e il numero di iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberare 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

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 del bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.;

11. indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno 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 10. 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;
13. 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)
15. l'esperto dovrà allegare 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 (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe d'auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito,** COPIA PRIVACY COPIA PRIVACY **dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.,** depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

Presentare, se necessario, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- **21/11/2025** Accesso telematico presso il portale dell'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per acquisizione documentazione catastale. (All. I)
- **24/11/2025** PEC **Archivio Notarile di Firenze** con richiesta della copia dell'atto di compravendita.
- **24/11/2025** PEC **Agenzia delle Entrate Dir. Prov. di Firenze** con richiesta della copia di successione.
- **27/11/2025** Comunicazioni A\R alle parti esecutate, nelle quali si dava comunicazione sia dell'incarico ricevuto (All. II), che del **sopralluogo** predisposto per il giorno **17/12/2025 alle ore 9,30** unitamente al custode nominato (Isveg s.r.l.)
- **01/12/2025** PEC **Archivio pratiche edilizie del Comune di Firenze** con richiesta di accesso agli atti.
- **03/12/2025** Ricezione PEC dall' **Archivio pratiche edilizie**. (All. III)
- **11/12/2025** Ricezione PEC dall'**Archivio Notarile** con atto. (All. IV)
- **17/12/2025 Sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in via del Ronco n°5 a Firenze, alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl) e della esecutata; venivano eseguite le operazioni di rilievo dell'immobile tramite misurazioni e documentazione fotografica. (All. A planimetria descrittiva, All. B documentazione fotografica, All. II Verbale).
- **19/12/2025** PEC **Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Firenze**, con richiesta della verifica di contratti in essere sull'immobile oggetto di perizia.
- **24/12/2025** Ricezione PEC **Archivio pratiche edilizie** con pratiche edilizie. (All. III)
- **08/01/2026** Ricezione PEC **Agenzia delle Entrate,** verifica contratti. (All. V)
- **21/01/2026** PEC **Agenzia delle Entrate,** reitero richiesta copia di successione.
- **21/01/2026** PEC **Archivio pratiche edilizie** con richiesta di accesso agli atti in merito ad ulteriori pratiche edilizie**.**
- **22/01/2026** Ricezione PEC **Archivio pratiche edilizie**. (All. III)
- **26/01/2026** Ricezione PEC dall'**Agenzia delle Entrate,** successione. (All. VI)
- **02/03/2026** PEC **Anagrafe del Comune di Firenze** richiesta certificati di residenza.
- **14/03/2026** Richiesta di ricerca e di accesso agli atti tramite il sito dell'**Archivio Storico del Comune di Firenze**, in merito alle pratiche edilizie presenti agli atti. (All. III)
- **24/03/2026** PEC **Anagrafe** reitero richiesta certificati di residenza.
- **24/03/2026** PEC Creditore procedente con richiesta di autorizzazione delle attività di regolarizzazione catastale. (All. IX)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

- → **26/03/2026** Accesso telematico al portale dell'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. (All. VIII)
- → **27/03/2023 Sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in via del Ronco n°5 a Firenze, alla presenza della esecutata per ulteriori verifiche. (All. A planimetria descrittiva, All. B documentazione fotografica, All. II Verbale).
- → **30/03/2026** Appuntamento telefonico con il referente dell'**Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Firenze, Ufficio provinciale - territorio** per opportuni approfondimenti. (All. I)
- → **30/03/2026** Ricezione PEC **Anagrafe** con certificati di residenza. (All. VII)
- → **31/03/2026** Accesso agli atti presso gli uffici del **Genio Civile** per visura pratica strutturale. (All. III)
- → **02/04/2026** Appuntamento da remoto con il referente **dell'Ufficio edilizia del Comune di Firenze** per la valutazione della conformità dell'immobile**.**
- → **13/04/2026** Accesso agli atti presso l'**Archivio Notarile** per la visura di due atti di compravendita ai fini della verifica della conformità del bene.
- → **14/04/2026** Appuntamento con il referente dell'**Ufficio edilizia** per la valutazione della conformità dell'immobile.
- → **14/04/2026** Acquisto di foto aerea presso il sito dell'**Istituto Geografico Militare** (All. XI).
- → **21/04/2026** Accesso agli atti presso l'**Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Firenze, Ufficio provinciale - territorio** per acquisizione planimetria di impianto. (All. I)
- → **01/05/2026** Consegna copia perizia ed allegati alle parti esecutate.

Le operazioni peritali si concludevano con la stesura della presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

RISPOSTA AI QUESITI

1. *Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza*

Il pignoramento riguarda la **piena proprietà per l'intero** di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e interrato, con resede, di un più ampio fabbricato ubicato in via del Ronco n°5 a Firenze.
Il bene è identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze come segue:

- **abitazione** piano terra e interrato, via del Ronco n°5 – F. 172 part. 59 sub 4 graffata part. 130, cat. A/2 classe 3 consistenza 7 vani, sup. cat. 158 mq., rendita € 1.536,46.

Il bene sopra descritto risulta intestato per la piena proprietà a OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Milano il OMISSIS per la quota di 6/9, OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Firenze il OMISSIS per la quota di 1/9, OMISSIS C.F. OMISSIS nata a Firenze il OMISSIS per la quota di 1/9, OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Firenze il OMISSIS per la quota di 1/9, OMISSIS

Confini abitazione: via del Ronco, OMISSIS stessa proprietà, s.s.a.

Si attesta la **corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento,** che risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Firenze in data 05/03/2025 Reg. Part. n°5965 Reg. Gen. n°8577 contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS e riguardante la piena proprietà dell'intero dell'unità immobiliare precedentemente descritta ed identificata.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio **non risulta conforme** allo stato attuale per la presenza di difformità tra cui la mancata rappresentazione di aperture esterne, il differente posizionamento del vano cucina, la mancata rappresentazione del bagno e del ripostiglio al piano interrato, della serra-lavanderia, della tettoia e del vano tecnico nel resede oltre a differenze di altezze, per le quali si rimanda alle valutazioni di conformità del par. 9.
Si evidenzia inoltre che, come rappresentato nell'istanza depositata in data 07/01/2026, attualmente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta collegata all'unità immobiliare adiacente, dotata di autonomo ingresso ed autonomi identificativi catastali ed intestata alla parte esecutata (A\4 F. 172 part. 58 sub 1, part. 73 e 74) sia per quanto riguarda gli spazi interni che per i resedi esterni.
La comunicazione tra le due unità immobiliari avviene, sia all'interno che all'esterno, tramite aperture nel muro di confine tra le due unità; inoltre, il servizio igienico presente nella planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non ha più accesso da quest'ultima e risulta accessibile unicamente dall'altra unità immobiliare (non pignorata).

La scrivente, in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, ha inoltrato al creditore procedente la richiesta di autorizzazione alla spesa (PEC del 24/03/2026, All. IX) alla quale, in caso di valutazione positiva, farà seguito apposita istanza al G.E.

Ai fini della vendita giudiziale si ritiene opportuno il preventivo rispristino dell'unità immobiliare con chiusura dei vani di comunicazione con l'unità confinante e ripristino dell'accesso del servizio igienico dall'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Le attività di regolarizzazione catastale prevedono sia la redazione e presentazione della nuova planimetria catastale che l'inserimento in mappa degli accessori[1] esterni presenti nel resede.

Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale, i costi possono essere quantificati in € 1.900,00 di onorario tecnico, escluso Iva e cassa, € 198,00 per bolli e tributi come da preventivo di tecnico di fiducia della scrivente (All. IX).

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dalla sottoscritta CTU fino alla data del **26/03/2026**.

Come da documentazione catastale allegata (All. I).

2. *Estremi dell'atto di pignoramento*

Verbale di pignoramento degli immobili del 30/01/2025, rep. n°1080, notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte di Appello di Firenze, trascritto in data 05/03/2025, Reg. Part. n°5965 Reg. Gen. n°8577 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede a Torino C.F. 00799960158 e contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS ciascuno per la propria quota di proprietà e gravante **la piena proprietà del seguente immobile:**

abitazione con resede piano terra e interrato, via del Ronco n°5 – C.F. Foglio di mappa 172 part. 59 sub 4 graffata part. 130, cat. A/2 classe 3 consistenza 7 vani, sup. cat. 158 mq., rendita € 1.536,46.

[1] Per i quali si rimanda alle valutazioni di natura urbanistica del par. 9.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

3. *Estremi dell'atto di provenienza*

Abitazione, con accesso da via del Ronco n°5, Firenze.

La piena proprietà del bene è pervenuta ai signori OMISSIS per la quota di 3/18, OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS ciascuno per la quota di 2/18, in virtù di certificato di denunciata successione (All. VI) del 20/01/2014 n°104/9990/14 emesso da Firenze 2 e trascritto il 21/04/2015, Reg. Part. n°9615 Reg. Gen. n°12981, in morte di OMISSIS nato il OMISSIS a Firenze C.F. OMISSIS e deceduto a Leni (ME) il OMISSIS

Con atto per causa di morte ai rogiti del Notaio Paola Calosi di Firenze, in data 18/10/2012 rep. 13636/3167, trascritto il 06/11/2012, Reg. Part. n°23220 Reg. Gen. n°32200, risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di OMISSIS da parte dei figli OMISSIS

Con atto per causa di morte ai rogiti del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo f.no (FI), in data 28/11/2017 rep. 54433/16751, trascritto il 19/12/2017 ai nn. 51540/36079, risulta accettazione di eredità in morte di OMISSIS OMISSIS da parte del coniuge OMISSIS

Il bene risulta pervenuto per la quota di 1\2 della piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, ad OMISSIS e OMISSIS in virtù di atto di compravendita (All. IV) rogato dal Notaio Claudio Ficozzi di Firenze in data 30/03/2009 rep. 11936 racc. 6261, trascritto in data 03/04/2009 ai nn. 16806/10879 da potere di OMISSIS nato il OMISSIS a Gergei (NU) C.F. OMISSIS

Nell'atto si legge che il precedente proprietario vende ai signori OMISSIS la piena proprietà di "*appartamento adibito a civile abitazione composto da quattro vani (di cui uno doppio) compresa cucina, oltre accessori fra cui: servizio igienico; disimpegni; ripostigli; porzione di ingresso a fianco delle scale condominiali, delimitata da cancello in ferro; giardino tergale; corte (nella quale insistono le fosse biologiche a servizio dell'intero condominio); e cantina al piano seminterrato divisa in tre locali oltre disimpegno e scale di accesso esclusive dipartentisi dalla porzione di ingresso esclusiva.*"

Alla precedente proprietà OMISSIS la piena proprietà del bene pervenne in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Marcello Liberati di Firenze, in data 27/12/1983 racc. 7687 e trascritto il 05/01/1984 ai nn. 703/544 da potere OMISSIS nato il OMISSIS a Lastra a Signa (FI) C.F. OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

4. ***Descrizione sommaria dei beni***

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un più ampio fabbricato che è inserito nel tessuto urbano storico del quartiere di Porta Romana nell'Oltrarno, Firenze, con accesso da via del Ronco. Tale strada, di breve estensione e con termine in corrispondenza del muro perimetrale del confinante Giardino di Boboli, è accessibile da via Romana nel tratto posto in prossimità della chiesa di San Pier in Gattolino.

La zona risulta servita dai servizi pubblici con presenza di esercizi commerciali e servizi di trasporto pubblico.

Figura 1 - Individuazione del fabbricato (Google Map 2026)

L'unità immobiliare a destinazione residenziale occupa una porzione del piano terra ed interrato del fabbricato con sviluppo lungo la direttrice perpendicolare che da via del Ronco si proietta verso il resede tergale. L'edificio si eleva per tre piani fuori terra oltre interrato, presenta semplici facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro, copertura a falde con elementi in laterizio e struttura in muratura. Le condizioni di manutenzione del fabbricato risultano buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

L'abitazione è raggiungibile tramite un piccolo ingresso condominiale da via del Ronco n°5.

L'ingresso all'abitazione immette in un disimpegno che conduce, sulla destra, ad un'ampia cucina confinante con la pubblica via. Proseguendo dal disimpegno, si accede all'ampio soggiorno rettangolare con un lucernario a pavimento che prospetta su una piccola porzione interrata sottostante caratterizzata da pareti in muratura grezza irregolare e pavimento in terra battuta o cemento. Sul lato del soggiorno di dimensione maggiore sono disposti gli ingressi a due vani comunicanti utilizzati a camera (si rimanda al par. 9 per opportuni approfondimenti), con spogliatoio ricavato nella porzione a confine con la cucina; sul lato minore, di fronte al disimpegno, sono posizionati gli accessi al bagno e al resede esterno. Il bagno, di forma regolare, include un vano doccia in muratura dotato di piccola finestrella.

Come già evidenziato al par. 1, l'ulteriore servizio igienico (rif. n°8) facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente accorpato all'unità immobiliare confinante, della medesima proprietà e non oggetto di pignoramento, dalla quale avviene l'accesso. Il soggiorno attualmente comunica con la suddetta unità immobiliare tramite un'ampia apertura nel muro di divisione; sul medesimo muro è altresì presente una finestra che aggetta sulla corte di pertinenza della suddetta proprietà, (si rimanda al par. 9 per opportuni approfondimenti).

Dal disimpegno di ingresso, in prossimità dell'ingresso alla cucina, è altresì possibile accedere alla rampa di scale che conduce al piano interrato tramite pianerottolo sul quale insiste un piccolo vano sottoscala (scala condominiale di accesso alle unità immobiliari dei piani superiori).

Il piano interrato è composto da due ampi vani voltati. Il primo, presenta sulla sinistra una parete con armadiatura in legno e, sulla destra, un servizio igienico dotato di piccola apertura a bocca di lupo con sbocco in simil scannafosso tramite cunicolo. Nel suddetto vano, caratterizzato da due sedute in pietra serena poste lungo le pareti, insiste una apertura che aggetta su un ulteriore cunicolo in muratura grezza visibile dal lucernario a pavimento del piano terra. Un disimpegno, sul quale insiste un piccolo ripostiglio con piano rialzato, conduce al secondo vano (finestrato con bocca di lupo) dal quale è possibile accedere ad un ulteriore ripostiglio utilizzato come vano armadio sul quale è presente una grata a soffitto in corrispondenza del piccolo vano sottoscala del piano terra.

Il resede esterno di forma rettangolare è delimitato sulla destra da un muro in pietra di altezza di circa due metri presenta una consistenza di circa 90 mq. e risulta suddiviso in tre porzioni di cui due pavimentate ed una con manto erboso. La porzione pavimentata, confinante con il soggiorno (da cui avviene l'accesso), presenta sulle facciate del fabbricato, una seduta in pietra serena ed una tettoia di larghezza di circa 70 cm. con struttura metallica e pannelli trasparenti. Sulla suddetta porzione insiste altresì un piccolo vano tecnico in muratura che ospita la caldaia (si rimanda al par. 9 per opportuni approfondimenti); in prossimità della porta finestra di accesso al resede è localizzato un lucernario a pavimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Sulla porzione coperta con manto erboso insiste una serra adibita a lavanderia (si rimanda al par. 9 per opportuni approfondimenti), costituita da una struttura in vetro e metallo; il vano al suo interno risulta provvisto di lavabo in pietra serena e presenta una piccola apertura che si affaccia sul resede dell'unità immobiliare confinante non oggetto di pignoramento. Nella parte terminale del giardino insiste una ulteriore porzione pavimentata coperta da una tettoia costituita da una struttura metallica con pannelli trasparenti.

Il giardino è posto in comunicazione con quello di pertinenza dell'unità immobiliare confinante non oggetto di pignoramento della stessa proprietà; il muro di confine esistente presenta una ampia apertura con due piccole porzioni laterali residue di altezza ridotta.

Gli ambienti del piano terra risultano intonacati e tinteggiati in tonalità grigio tortora con basamento bianco, soffitti piani a cassettoni, con travi a vista, dipinti di bianco, pavimento in legno di rovere. Il servizio igienico, accessibile dal soggiorno, presenta pareti intonacate e tinteggiate in color beige con basamento in tinta più scura e soffitto chiaro; risulta provvisto di piccolo lavabo su piedini, wc e bidet e rubinetteria in ottone. Dal bagno si accede al vano doccia finestrato con pareti con finitura in marmorino in polvere di colore grigio scuro.

Il servizio igienico accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante, non oggetto di pignoramento, presenta pareti intonacate e tinteggiate in color beige con basamento in tinta più scura e soffitto chiaro; risulta provvisto di lavabo, wc e bidet e rubinetteria in ottone, vasca con rivestimento in mosaico; il vano presenta due aperture, una di piccole dimensioni che si affaccia sul resede di pertinenza della unità immobiliare, non oggetto di pignoramento, da cui avviene l'accesso e un'altra che si affaccia sul resede di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

La cucina presenta una porzione di rivestimento in ceramica in corrispondenza dei fuochi.

I locali del piano interrato presentano pareti intonacate e tinteggiate in colore chiaro con la presenza di un basamento in color tortora, soffitti a volta intonacati e tinteggiati in colore chiaro nel vano di ingresso e con muratura a vista nell'altro vano. La pavimentazione di vani è in legno e pietra irregolare a mosaico nel servizio igienico provvisto di lavabo, wc, bidet e doccia con pavimentazione e pareti in pietra irregolare a mosaico.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e ferro con presenza di doppi vetri.

L'unità immobiliare risulta servita da un impianto di riscaldamento singolo con caldaia a gas, impianto idrico ed elettrico.

La proprietaria ha comunicato che le fosse biologiche, posizionate nel resede esclusivo, sono a servizio delle tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Le altezze interne degli ambienti al piano terra sono variabili: 3,60 mt. cucina, 3,37 mt. vano ex tinello e 3,28 mt., soggiorno, ai 2,99 mt./2,85 mt. dei bagni. Al piano interrato i vani presentano altezze variabili da un massimo di 2,89 mt. ad un minimo di 2,25 mt., bagno di circa 2,55 mt. di altezza media, e ripostigli da 2,53 mt./2,70 mt.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è di circa 95 mq. calpestabili oltre la superfice del resede di circa 90 mq. (computata sulla base della planimetria catastale tramite opportuna elaborazione con programma Autocad) e la superficie del piano interrato di circa 50 mq.

L'unità immobiliare presenta finiture di alta qualità e ottime condizioni di manutenzione, ad esclusione di piccole aree interessate da fenomeni di muffa localizzate nel ripostiglio ed una porzione di pavimentazione priva di listelli di parquet nel piano interrato.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia si precisa che non sono state condotte verifiche di alcun tipo sugli impianti o altre indagini anche strutturali che non siano state espressamente riportate nella presente relazione ivi compreso saggi di qualsiasi natura e/o verifiche inerenti la sagoma complessiva.

Al fine di stabilire il valore di mercato del bene, per la successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca dei sopralluoghi svolti dalla scrivente, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dalla scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dalla scrivente. Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalle planimetrie descrittive seguenti (All. A) e dalla documentazione fotografica allegata (All. B).

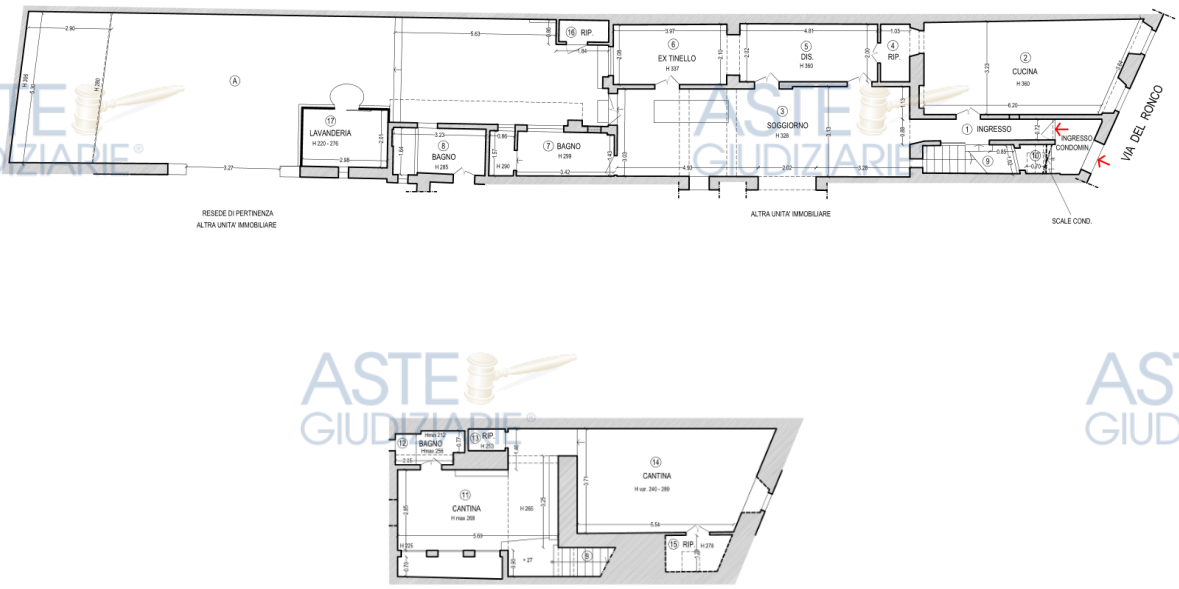

Figura 2 PLANIMETRIE DESCRITTIVE PIANO TERRA E CANTINA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti – PS PO

Abitazione, via del Ronco n°5, Comune di Firenze.

In base al Piano Operativo vigente gli immobili rientrano in zona classificata come **Ambito del nucleo storico** (zona A – sottozona A1) ed in particolare:

la part. 59 sub 4 fabbricato escluso serra e tettoia, in parte tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), edificato di impianto "dentro le mura" (I1) – spazio edificato ed in parte tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945) – spazio aperto;

la part. 130, resede compreso serra e tettoia, tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), - spazio aperto.

Figura 4 Estratto tav. PO

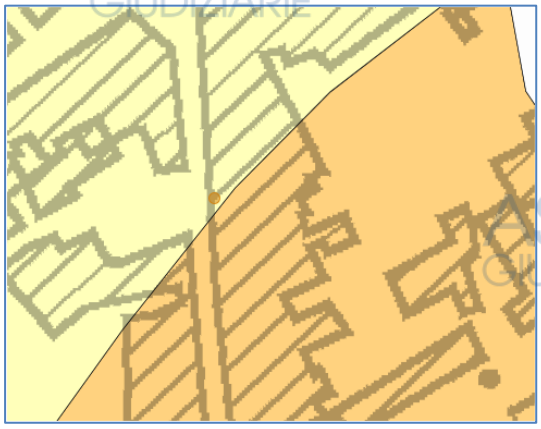

Figura 3 Estratto tav. PS

UTOE 12 P.S.

VINCOLI:

- Centro storico Unesco Core zone.
- Invariante del nucleo storico.
- Tutele: Ville e giardini medicei (buffer zone).
- Vincolo paesaggistico di cui al D.M. 262/1951 del 05/11/1951 Territorio delle colline a sud della città di Firenze e ad est della via Senese. Tipologia art. 136 c) e d).
- Vincolo archeologico, area soggetta a tutela archeologica – area II.

Sulla base del Piano strutturale gli immobili rientrano in zone con le seguenti pericolosità[2]

- pericolosità geologica media G2
- pericolosità sismica locale in parte media S2 ed in parte elevata S3 (come mostra la fig. 3)

[2] Per il dettaglio delle indagini idrologiche idrauliche, geologiche e sismiche si rinvia alla documentazione del piano strutturale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

5. *Stato di possesso degli immobili*

Alla data della stesura della presente relazione il bene in oggetto risulta di proprietà di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS ciascuno per la propria quota di piena proprietà.

Alla data dei sopralluoghi effettuati l'immobile risultava occupato dai proprietari (All. VII).

Ad ogni buon conto le verifiche richieste all'Agenzia delle Entrate (All. V) sull'eventuale esistenza di contratti di locazione hanno restituito esito negativo evidenziando i seguenti contratti di locazione scaduti nel 2023.

Contratto di locazione ad uso abitativo n°6777 serie 3T stipulato il 02/03/2023 e registrato il 17/03/2023 con durata dal 02/03/2023 al 19/04/2023, corrispettivo totale di € 9.486,78.

Contratto di locazione ad uso abitativo n°11501 serie 3T stipulato il 25/04/2023 e registrato il 22/05/2023 con durata dal 25/04/2023 al 11/06/2023, corrispettivo totale di € 9.699,49.

6. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente*

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Laura Rolando di Venezia (VE), relativa al periodo fino al **03/03/2025** e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **26/03/2026** (All. VIII) sul bene oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.

- *Trascrizione derivante da atto di compravendita* del 03/04/2009 Reg. Part. n°10879 Reg. Gen. n°16806 con atto del Notaio Ficozzi rep. 11936/6261 del 30/03/2009, a favore di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a Gergei (NU) C.F. OMISSIS
- *Trascrizione derivante da atto per causa di morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario* del 06/11/2012 Reg. Part. n°23220 Reg. Gen. n°32200 con atto del Notaio Calosi rep. 13636/3167 del 18/10/2012, in morte di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS a Firenze C.F. OMISSIS a favore dei figli OMISSIS nata a Firenze il OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS nata a Firenze il OMISSIS C.F. OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS nato a Firenze il OMISSIS C.F. OMISSIS
- *Trascrizione derivante da atto per causa di morte, certificato di denunciata successione* del 21/04/2015 Reg. Part. n°9615 Reg. Gen. n°12981 registrata a Firenze 2 rep. n°104/9990 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

20/01/2014 a favore di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS

Risulta altresì, in relazione ad altri beni, l'accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS da parte del coniuge OMISSIS in virtù di atto per causa di morte rogato dal Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo F.no del 28/11/2017 rep. 54433/16751 trascritto il 19/12/2017, Reg. Part. n°36079 Reg. Gen. n°51540.

Saranno a carico dell'acquirente:

eventuali obblighi derivanti da procedure urbanistico-edilizie e/o catastali e/o strutturali di regolarizzazione e/o ripristino che potranno comportare anche il pagamento di sanzioni allo stato attuale non quantificabili (come meglio dettagliato al par. 1 e par. 9).

7. ***Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente***

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Laura Rolando di Venezia (VE), relativa al periodo fino al **03/03/2025** e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **26/03/2026** (All. VIII) sul bene oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.

- *Iscrizione derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo* del 03/04/2009 Reg. Part. n°2158 Reg. Gen. n°16807 con atto del Notaio Ficozzi rep. 11937/6262 del 30/03/2009, a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede a Torino, C.F. 00799960158 contro OMISSIS nato il OMISSIS a Firenze C.F. OMISSIS OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS a Milano C.F. OMISSIS

  Capitale € 400.000,00 totale € 800.000,00, durata 30 anni.

  Spese di cancellazione quantificabili in € 35,00.
- *Trascrizione derivante da verbale di pignoramento* del 05/03/2025 Reg. Part. n°5965 Reg. Gen. n°8577 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Firenze in data 30/01/2025 rep. 1080 a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede a Torino, C.F. 00799960158 contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS

  Spese di cancellazione quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di € 294,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Totale spese di cancellazione **€ 329,00**[3]

8. *Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione*

L'immobile nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta non costituito in condominio.

9. *Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni*

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base delle pratiche edilizie rinvenute dall'Ufficio Visure del Comune di Firenze, della documentazione catastale acquisita e dei seguenti atti di compravendita consultati presso l'Archivio Notarile.

La cantina risulta descritta nell'atto di compravendita rogato Notaio Liberati del **27/12/1983** con il quale la precedente proprietà, OMISSIS vendeva a OMISSIS "*appartamento sito in Firenze, via del Ronco n°5, al piano terra a destra composto da vani utili tre più cucina e accessori tra cui una cantina al sottosuolo e giardino […]*".

La cantina risulta altresì descritta nell'atto di compravendita rogato Notaio Ugolini del **18/10/1961** con il quale la precedente proprietà, OMISSIS vendeva a OMISSIS "*un quartiere di vani quattro oltre accessori occupante l'intero piano terreno con annessi orto, corte e cantina al sottosuolo. […] in Firenze, via del Ronco n°16, […]*".

Pratiche edilizie:

- **Dia n°3235 del 18/06/2009**, per lavori di risanamento conservativo;
- **Variante finale ex art. 142 alla Dia n°3235 del 23/03/2011;**
- **Pratica strutturale** depositata presso il Genio Civile prot. n°66962 del 22/12/2009**.**

Nel modello della DIA vengono altresì evidenziati un art. 48 ed un art. 26 ex L.47/85; a seguito di apposita richiesta l'ufficio Visure ha comunicato che non è stato ritrovato alcun art. 26 mentre in merito all'art. 48 non ne è consentita la consultazione.

Dalla richiesta effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze non sono emerse ulteriori pratiche edilizie.

Non risulta agli atti la certificazione di abitabilità.

[3] Importo indicativo in quanto soggetto a verifica da parte degli uffici competenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

****

Rispetto allo stato legittimato dalle pratiche edilizie e dello stato ante 1942, sono state individuate difformità inerenti opere interne ed esterne, anche strutturali. In particolare, si rileva quanto segue:

PIANO TERRENO

- opere interne ed esterne interessanti anche i muri portanti;

- realizzazione di aperture (soggiorno e bagno) in muri portanti che mettono in comunicazione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'unità immobiliare confinante (non pignorata) della stessa proprietà (part. 58 sub 1 graffata alla part. 73, corte, e part. 74 resede);

- il bagno di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (rif. 8) risulta attualmente accessibile unicamente dall'unità immobiliare confinante (non pignorata) della stessa proprietà;

- chiusura dell'apertura esterna e realizzazione di due nuove aperture esterne realizzate nel bagno (rif. 8) di cui una con affaccio sul resede dell'unità immobiliare confinante (non pignorata) della stessa proprietà;

- spostamento del locale cottura dall'originaria posizione (vano n°7) al vano attuale (n°2); in merito alla presenza della cappa la proprietà ha dichiarato che i fumi sono convogliati in copertura;

- realizzazione di bagno (vano n°7) al posto dell'originario locale cottura;

- realizzazione di apertura esterna nel vano doccia, ex ripostiglio;

- realizzazione di apertura vetrata nel solaio di calpestio del vano soggiorno;

- modifica alla scala di accesso al piano cantina;

- variazione delle altezze interne dovute a modifica/eliminazione dei controsoffitti;

PIANO CANTINA

Si precisa che la planimetria catastale di impianto non rappresenta integralmente la consistenza del piano cantina omettendo due vani di cui vengono graficizzate unicamente le porte di accesso. Le strutture voltate dei suddetti vani e l'apertura a bocca di lupo prospiciente via del Ronco ne denoterebbero tuttavia la preesistenza. I suddetti vani risultano rappresentati nella planimetria catastale del 1961.

- realizzazione di opere interne ed esterne interessanti anche i muri portanti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

- realizzazione di servizio igienico risultante privo di areazione forzata;

- realizzazione di ripostiglio con apertura sul solaio del vano sottoscala;

- realizzazione di scannafosso/cunicoli e di nuove aperture sullo stesso;

- aumento dell'altezza interna probabilmente dovuta ad abbassamento della quota di calpestio.

RESEDE ESTERNO

- realizzazione di manufatto in muratura per il ricovero della caldaia in posizione confinante al fabbricato principale;

- realizzazione di serra adibita a lavanderia con realizzazione di apertura esterna con affaccio sul resede dell'unità immobiliare confinante (non pignorata) della stessa proprietà;

- realizzazione di tettoia in corrispondenza della parte terminale del resede;

- realizzazione di tettoia di protezione lungo la facciata in corrispondenza dei servizi igienici;

- modifica ai gradini;

- realizzazione di apertura nel muro di confine del resede esterno di pertinenza dell'unità immobiliare tramite demolizione di porzione di muratura per consentire l'accesso al resede di pertinenza dell'unità immobiliare confinante (non pignorata) della stessa proprietà.

****

Allo stato attuale, in mancanza di una effettiva istruttoria delle pratiche di regolarizzazione presso gli uffici comunali, in via del tutto indicativa, previa verifica con il referente dell'Ufficio tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Firenze, si indicano nei paragrafi che seguono le possibili attività, fatta salva la possibile erogazione di differenti e\o ulteriori sanzioni allo stato non preventivabili.

Come già evidenziato ai paragrafi che precedono, l'unità immobiliare risulta messa in comunicazione con quella confinante, della medesima proprietà e non oggetto di pignoramento; ai fini della vendita in via preliminare si ritiene che sia opportuno procedere al ripristino della originaria consistenza, con chiusura delle aperture (interne ed esterne) di comunicazione con l'unità confinante realizzate in assenza di titolo edilizio, tramite presentazione di Scia (ripristino) ai sensi dell'art. 15 del R.E. previo deposito di pratica al Genio Civile per le opere interessanti le parti strutturali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Facendo seguito alle valutazioni emerse con il referente tecnico del Comune, si segnala che non risultano regolarizzabili le seguenti opere per le quali è prevista la demolizione/ripristino e che potranno essere inserite nella Scia (ripristino) di cui sopra:

- demolizione corpo edilizio della "serra" destinata a lavanderia e relativa pavimentazione;
- rimozione tettoia tergale posta a confine con il muro di confine e relativa pavimentazione;
- demolizione manufatto in muratura sul resede;
- smontaggio sanitari e chiusura impianti del servizio igienico posto al piano cantina non provvisto di aereazione forzata.

Per le ulteriori difformità per le quali sarebbe consentita la regolarizzazione, fatta salva ogni ulteriore e\o diversa valutazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale, dovrà essere presentata una SCIA a sanatoria previa presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica e deposito di pratica al Genio Civile con pagamento delle relative sanzioni.

Si fa presente che in relazione agli interventi strutturali, la sanatoria potrà comportare opere di adeguamento o ripristini ad oggi non valutabili. Inoltre, potranno essere necessari cambi di utilizzo in relazione ai vani esistenti (da soggiorno a camera e da cucina a cucina soggiorno).

Allo stato attuale non è possibile esprimere valutazioni in merito alla sanabilità delle opere che interessano il sottosuolo in quanto la zona[4] su cui insiste l'immobile ricade nelle aree sottoposte a tutela archeologica, pertanto, la sanatoria dovrà essere preventivamente sottoposta a parere della Soprintendenza, SBAP, con coinvolgimento di professionisti competenti in materia (archeologo) e possibile erogazione di ulteriori sanzioni oltre a quelle segnalate nei paragrafi che seguono.

A seguito dell'esecuzione dei ripristini e del rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere depositata l'abitabilità previa verifica e deposito della documentazione inerente gli impianti. Si precisa che non sono state eseguite verifiche sulla conformità degli impianti compresi quelli di smaltimento e\o interrati.

Valutazione degli onorari professionali inerenti la redazione e presentazione delle pratiche edilizie[5]:

- SCIA per ripristini € 3.000,00;

- Deposito Genio Civile per ripristini € 3.500,00;

[4] In base agli elaborati del Piano Strutturale.

[5] Al netto di IVA, cassa di previdenza e diritti amministrativi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

- Presentazione pratica presso la SABAP (Soprintendenza) di Firenze € 1.500,00

- Accertamento di compatibilità paesaggistica € 3.000,00;

- Deposito Genio Civile € 3.500,00;

- SCIA a sanatoria € 2.500,00;

- Deposito Abitabilità € 2.000,00.

L'importo totale degli onorari è stimabile in circa € 19.000. Si evidenzia che la sanzione edilizia erogabile è compresa tra € 1.032,00 e € 20.658,00; il contributo del costo di costruzione risulterebbe pari a circa € 1.400,00. La sanzione paesaggistica erogabile è compresa tra € 516,00 e € 5.064,00.

Gli importi sono indicativi in quanto soggetti a verifica sulla base della effettiva presentazione delle pratiche e degli effettivi riscontri con l'Ufficio Tecnico del Comune.

Facendo seguito a quanto esposto nei paragrafi che precedono si ritiene opportuno, in via prudenziale, applicare una percentuale di deprezzamento sul valore stimato dell'immobile pari al 6% in considerazione dei costi di ripristino, degli oneri connessi alle attività professionali per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie, dell'eventuale erogazione delle sanzioni, nonché della complessità e dei tempi presumibilmente lunghi delle procedure amministrative da seguire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

10. *Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)*

Al fine di eseguire la stima dell'immobile si procede preliminarmente a determinare la superficie commerciale[6] partendo dalla superficie calpestabile distinta nelle tabelle riportate di seguito.

LOTTO UNICO – ABITAZIONE

N	VANO	MQ
	PIANO TERRA	
1	INGRESSO	4,00
2	CUCINA	22,65
3	SOGGIORNO	31,45
4	RIPOSTIGLIO	2,05
5	DISIMPEGNO	10,30
6	EX TINELLO	8,30
7	BAGNO	6,60
8	BAGNO	5,15
9	SCALE	4,75
10	RIP. SOTTOSCALA	0,85
	PIANO INTERRATO	
11	CANTINA	21,10
12	BAGNO	2,65
13	RIPOSTIGLIO	1,00
14	CANTINA	23,15
15	RIPOSTIGLIO	2,70
16	VANO TECNICO	1,30
17	SERRA - LAVANDERIA	6,00
A	RESEDE	87,30

Abitazione della consistenza di circa 96,00 mq. escluso resede, cantina ed accessori esterni (per i quali si rinvia alle valutazioni del par. 9).

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile.

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata di eventuali pertinenze e accessori dell'unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
UNITA' IMMOBILIARE			
ABITAZIONE	116,00	1,00	116,00
CANTINA	70,00	0,40	28,00
RESEDE	87,30	0,20	17,46
		TOT.	161,46

Totale Superficie Commerciale **mq. 161,50**

[6] Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750 (Uni En Iso 9000) 100% superfici calpestabili, 100% sup. di pareti divisorie interne e perimetrali, (fino ad un max di 50 cm.), il 50% delle sup. delle pareti confinanti (fino ad un max di 25 cm.), compreso superfici coperte e ponderate delle pertinenze per cantine, terrazze, ecc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

CRITERI DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima è rappresentato dal valore di mercato[7] che, secondo gli standard internazionali (IVS 31/01/2022), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo, a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione, una vendita fra soggetti con grado di parentela.

Si rimanda all'allegato X per maggiori dettagli relativi alla procedura ed alla metodologia di calcolo utilizzata.

LOTTO UNICO – abitazione, via del Ronco n°5, Firenze.

Il più probabile valore di mercato risulta pari ad **€ 932.149,04 (€ 5.773,25/mq).**

La stima eseguita è da considerarsi a corpo e non a misura, comprensiva di tutte le quote di proprietà inerenti gli spazi comuni, pertanto eventuali errori inerenti il calcolo della consistenza non concorreranno a mutare i valori determinati.

11. *Indicazione del prezzo a base d'asta libero*

LOTTO UNICO – abitazione, via del Ronco n°5, Firenze.

In considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si propone una diminuzione del valore di mercato pari al 10%:

€ 932.149,04 – 10% (€ 93.214,90) = € 838.934,10.

Al prezzo a base d'asta sopra determinato andranno detratti i seguenti costi:

- oneri catastali (cifr. par. 1) pari ad **€ 1.900,00 onorario tecnico, € 198,00 tributi**;
- oneri di cancellazione delle formalità (cifr. par. 7) pari ad **€ 329,00**;
- regolarizzazione urbanistica-edilizia pari al 6% del valore di mercato (cifr. par. 9) pari ad **€55.928,94**;

totale € 58.355,94[8]

[7] È inteso il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

[8] Tutti gli importi sono da intendersi al netto di eventuale IVA, cassa di previdenza e diritti amministrativi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

VALUTAZIONE IMMOBILI STATO DI OCCUPAZIONE LIBERO

€ 838.934,10 – € 58.355,94 = € 780.578,16 arr.to ad **€ 780.600,00 prezzo a base d'asta**

12. *Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità*

Il pignoramento riguarda le quote della proprietà dei beni come già identificati e descritti nel corpo della presente relazione costituente **LOTTO UNICO – abitazione,** via del Ronco n°5, Firenze.

Premesso che le condizioni del mercato possono subire cambiamenti repentini in base agli avvenimenti che intervengono nel panorama nazionale ed internazionale ed inoltre, in generale, il mercato immobiliare risente di una certa staticità dovuta alla situazione di criticità del periodo storico in atto, si può affermare che in base ai riscontri derivanti dall'analisi del mercato immobiliare, condotta dalla scrivente, per il segmento in oggetto, allo stato attuale gli immobili possono risultare discretamente appetibili.

13. *Regime impositivo della vendita*

Dovendo considerare l'esecutata come privata cittadina e non come entità imprenditoriale il trasferimento è soggetto all'imposta di registro nella misura del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" o in caso contrario del 9% del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 1.000,00 in entrambi i casi, imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa di € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

14. *Riepilogo*

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, aprile **2026**, per la vendita giudiziale avente ad oggetto le quote della proprietà dei beni come già identificati e descritti nel corpo della presente relazione del seguente lotto:

LOTTO UNICO – abitazione, via del Ronco n°5, Firenze.

€ 780.600,00 prezzo a base d'asta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritta CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 27) unitamente agli allegati (All. A, B, All. I-XI) meglio specificati nell'elenco sotto riportato.

Con osservanza,
il CTU arch. Fulvia Fagotto
.....

Firenze lì 29/04/2026

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Planimetrie Descrittive
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato I	Documentazione Catastale
Allegato II	A\R di comunicazione di inizio delle OO.PP. – Verbali di sopralluogo
Allegato III	Estratto di documentazione pratiche edilizie, strutturali Comune di Firenze
Allegato IV	Atto di compravendita Notaio Ficozzi
Allegato V	Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate
Allegato VI	Successione
Allegato VII	Certificati di residenza
Allegato VIII	Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
Allegato IX	Preventivo attività catastali
Allegato X	Stima
Allegato XI	Foto aerea

Firmato Da: FULVIA FAGOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18aabd1e135d24a9e77dbc20ada197f9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009