

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 159/2021 - R.G.

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. / .....**

**PROPRIETA':**

.....

Nat. a ..... il ..... – C.F.....

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**BENE IN:**

Comune di Firenze (FI) – via Niccolò Da Tolentino n. 18 – interno 97 - piano: 1

appartamento per civile abitazione composto da 3,5 vani catastali.

Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 24, Particella 482, Sub. 15

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

**Dott.ssa PASQUALINA PRINCIPALE**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Arch. CARLO BELLOTTA**

**Data: 12 agosto 2022**

**Pagine: 13**



## TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 159/2021 - R.G.

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. /.....**

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 – cell. 339.65928080 – [carlobellotta@libero.it](mailto:carlobellotta@libero.it), [carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it](mailto:carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it), iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa PASQUALINA PRINCIPALE nell'udienza del 19.11.2021 di periziare il bene di proprietà ..... Nat.. a .....il ..... - C.F. ....- immobile sito nel Comune di Firenze (FI) – via Niccolò Da Tolentino n. 18 – interno 97 – piano 1, Lotto unico "A" nella presente relazione tecnica, **appartamento posto in Esecuzione Immobiliare promossa da “AMCO-ASSET MANAGEMENT CPMPANY S.P.A. – C.F. 05828330638 sede di Napoli, contro ..... - C.F. ....**

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – TERRITORIO - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, ufficio Condono Edilizio del Comune di Firenze, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile oggetto di stima, costituisce un lotto unico.

### - Accertamento della proprietà -

Il bene sopra presentato è pervenuto all'esecutat... ..... Nat.. a .....  
il ..... - C.F..... – proprietà per 1/1 in regime di separazione  
dei beni, per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di  
Firenze del 21 settembre 2001 repertorio 1500/2001 e trascritto presso l'Ufficio  
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze, in data 04 ottobre 2001 al  
numero di R.G. 33899 e R.P. 22013 da ....., nat.. in .....in data  
..... – C.F....., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà  
bene personale dell'immobile sito nel Comune di Firenze, di cui alla procedura.

A ..... Nat.. in ..... in data ..... –  
C.F....., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile di  
cui alla procedura, è pervenuto per causa di morte, quale certificato di denuncia  
successione testamentaria (testamento registrato a Firenze in data 07.10.1983 al  
n. 10585), presentato presso l'Ufficio del Registro di Firenze in data 31 maggio  
1993 den. 36, vol. 3025 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità  
Immobiliare di Firenze in data 08 giugno 1993 al numero di R.G. 12584 e  
numero di R.P. 8105 da ..... nat.. in .....in  
data.....– C.F. ....e decedut.. in data ..... per  
i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Firenze, di cui  
alla procedura. Trascrizione in rettifica della Nota trascritta presso l'Ufficio  
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 15 ottobre 1984 al  
numero di R.G. 28276 e numero di R.P. 19397, per errata indicazione della data



di nascita dell'erede. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Ruggiero Alessandro del 27 maggio 1993, Repertorio n. 53559 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 17 ottobre 2001 al numero di R.G. 35547 e numero di R.P. 22950, a favore di .....nat.. in ..... in data ..... – C.F....., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile di cui alla procedura e contro .....nat.. in ..... in data.....– C.F. ....e decedut.. in data ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Firenze, di cui alla procedura.

A .....nat.. in .....in data....., per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Firenze, di cui alla procedura, è pervenuto per atto di cessione di proprietà del Notaio Liberati di Firenze del 22 giugno 1976 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 01 giugno 1982 al numero di R.G. 12224 e numero di R.P. 8427, da Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Firenze con sede in Firenze, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Firenze, di cui alla procedura.

A carico di ..... nat.. a ..... il ..... - C.F. .... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **l'appartamento oggetto della presente stima**, risulta gravato dalle seguenti formalità:



**- Iscrizioni -**

- **Iscrizione n. 294/4113 del 28.03.2013** nascente da Ipoteca Legale a ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 02 aprile 2013 al numero di R.G. 9138 e numero di R.P. 1425, a favore di Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, capitale euro 41.368,45 oltre interessi e spese per una somma complessiva di euro 82.736,90;
- **Iscrizione n. 11958/2013 del 01.10.2013** nascente da Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 04 ottobre 2013 al numero di R.G. 26232 e numero di R.P. 4546, a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. con sede a Vicenza e con domicilio ipotecario in Firenze, via Lorenzo il Magnifico 90 C/o Avv....., capitale euro 75.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di euro 90.000,00;
- **Iscrizione n. 3659/2014 del 08.07.2014** nascente da decreto ingiuntivo iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 25 luglio 2014 al numero di R.G. 22550 e numero di R.P. 3571, a favore di Unicredit S.p.a. con sede a Roma e con domicilio ipotecario in Firenze, via dei Pandolfini 26 C/o Avv....., capitale euro 250.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di euro 250.000,00;

**Trascrizioni -**

- **Trascrizione numero 11041 del 18.08.2015**, nascente da verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 02



carlo bellotta architetto

ottobre 2015 al numero di R.G. 37740 e numero di R.P. 28420 a favore di  
.....S.r.l. con sede in .....(....) – C.F.....;

- **Trascrizione numero 2971/2021 del 01.06.2021**, nascente da verbale di Pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 15 giugno 2021 al numero di R.G. 26004 e numero di R.P. 18383 a favore di Amco - asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli – C.F. 05828330638.

### - Situazione Urbanistica -

- Licenza Edilizia n. 832 del 22.03.1955 - Progetto busta n.101/55, per “*costruzione di n. 12 fabbricati ad uso civile abitazione*” in via delle Gore interno, di proprietà dell'Istituto autonomo case popolari della Provincia di Firenze, per conto del “Ministero degli Interni”, domiciliato in Roma. Inizio lavori 01 febbraio 1955.

- Art. 26 (ex art. 19) n. 4497 - Prot. Gen. 21249 del 05 dicembre 1992 – Edilizia Privata del Comune di Firenze, per “*lavori di manutenzione in un fabbricato in comune di Firenze, via N. Da Tolentino, civv. 18-24, per complessivi n. 16 alloggi (di cui n. 12 di proprietà A.T.E.R.) – ex art. 19 D.P.R. n. 1035/1972*”;

- SCIA n. 8865/2018 del 05.09.2018 – Prot. n. 280389/2018, per “*intervento di manutenzione straordinaria per rifacimento porzione di solaio tra piano terra e primo, con adeguamento alloggio piano terra*”.



**Destinazione di piano**

L'edificio ricade nell'ambito di insediamento recente (ZONA B) del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.68 delle norme tecniche di attuazione

**DATI CATASTALI –**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze - (D612):  
al Foglio di mappa 24, Particella 482, Subalterno 15, via Niccolò Da Tolentino N. 18 interno 97, piano 1, Zona Censuaria 3, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale mq 60 Totale, escluse le aree scoperte, Rendita Euro 388,63, giustamente intestato a ..... nat.. a .....il ..... - C.F. ...., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato Sub "1").

**Confini:** resede comune, parti comuni, int 98, salvo se altri e/o diversi confini.

- La planimetria agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Firenze, **NON** è conforme allo stato di fatto dell'appartamento. (Allegato sub "2");
- La planimetria agli atti del Comune di Firenze e legata alla SCIA n. 8865/2018 del 05.09.2018, **E'** conforme allo stato di fatto dell'appartamento. (Allegato sub "3");

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi di una unità abitativa ubicata nel Comune di Firenze (FI) alla via Niccolò Da Tolentino 18, interno 97 (sub. n. 15), piano primo. L'appartamento fa parte di



un fabbricato costituito da due piani fuori terra con n. 4 ingressi, per complessivi 16 alloggi. La struttura del fabbricato è in c.a., con tamponatura in laterizio, presenta solai in laterizio armato, rivestimento esterno in intonaco civile con infissi in legno e persiane alla fiorentina, tetto a capanna e manto di copertura in tegole di tipo marsigliesi.

Si accede al fabbricato nel quale è posto l'appartamento oggetto di perizia, da uno spazio esterno condominiale a destinazione strada privata e aiuole a verde, in proprietà dell'intero complesso edilizio costituenti i 16 alloggi già menzionati. Il fabbricato di cui all'alloggio in oggetto, presenta un portone in legno a due ante non in buone condizioni di manutenzione, che permette l'accesso a un piccolo disimpegno al P.T., dove si aprono gli ingressi dei due primi appartamenti. Dal piccolo disimpegno trova partenza la prima rampa di accesso alla seconda rampa e da quest'ultima al P.1., nel quale sono posti i rimanenti altri due appartamenti; l'alloggio posto a sinistra, è quella interessata dalla presente relazione. Le rampe condominiali sono ricoperte da lastre in marmo, delimitate da divisori in muratura con sovrastante corrimano in legno, non rifinito. Si accede all'appartamento, per mezzo di una porta in legno a doppia anta, con pomi in ottone (Foto dalla n. 1 alla n. 9).

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è razionalmente diviso in zona giorno e zona notte con altezza interna di m 3,00 ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, una camera e bagno per una superficie totale calpestabile di mq 49,00 circa, catastale mq 60.

L'intera pavimentazione costituente il piano di calpestio dell'abitazione, è composta da mattonelle in ceramica formato cm 33 x 33 su fondo chiaro e screziature in beige.



Le porte interne sono in legno tinteggiate in colore chiaro, fornite di maniglie in alluminio.

La cucina presenta mattonelle in ceramica poste nella sola parete del lato cottura, di dimensioni cm 20 x 24 a colore chiaro alternate da altre con disegni.

Il bagno è composto da lavabo, w,c, bidet e piatto doccia; quest'ultimo inserito in una cabina delimitata da divisorio in muratura, piastrellato come le pareti del vano.

I sanitari sono in porcellana bianca, provvisti di miscelatori in acciaio a erogazione di acqua calda e fredda. Le pareti sono rivestite fino a una altezza di m 1,98, da mattonelle in ceramica formato cm 33 x 24. Si rileva che con la SCIA n. 8865/2018 presentata al Comune di Firenze - Ufficio Urbanistica il 05.09.2018, dal Responsabile del procedimento nonché progettista Geom....., nell'abitazione oggetto di relazione, sono state eseguite le seguenti opere:

1) demolizione di solaio in laterocemento posto fra i locali soggiorno delle due unità immobiliari del piano terra e del piano primo, danneggiato a seguito di un incendio;

2) rifacimento di nuovo solaio in acciaio e laterizio posto fra i locali soggiorno delle due unità immobiliari del piano terra e del piano primo, come da specifico progetto strutturale;

L'unità immobiliare presenta zone di umidità alle pareti e ai soffitti, alternate a vaste zone di esistenza di muffe; queste ultime, sicuramente dovute a una molto scarsa aereazione dei vani interni all'abitazione (foto dalla n. 10 alla n. 28).

**L'unità immobiliare è abitata dal Sig. ...., padre dell'Esecutat.. ..**



### - Impianti Tecnologici -

L'abitazione oggetto d'esecuzione, è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - sottotraccia;
2. impianto idrico - l'intero edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - singolo, con caldaia murale della Ditta "e.l.m. leblanc", alimentata a gas metano, distribuito dalla rete pubblica - superfici radianti in alluminio;
- 4). Impianto di condizionamento interno, con uno split installato in camera;
4. impianto di smaltimento – fosse biologiche e i pozzetti degrassatori condominiali;

### VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'unico Lotto oggetto di relazione, comprensivo delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione residenziale nella quale è ubicato l'immobile, della presenza del servizio di strade che lo collega con il resto del territorio cittadino e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.



carlo bellotta architetto

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: Periferica/MORGAGNI – LE PANCHE

Codice di Zona: D18

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

**- *Fabbricato posto al piano primo:***

Prezzo unitario a mq. Euro 2.250,00

Superficie mq 49,00 circa

Stima: mq 49,00 x € 2.250,00 = **Euro 110.250,00** (Prezzo attuale di mercato).

***PREZZO BASE D'ASTA***

Il prezzo base d'asta dell'immobile, viene stimato decurtando il 10% dalla stima di cui al precedente punto "stima totale a prezzo attuale di mercato", pertanto si otterrà:

€ 110.250,00 - 10% = **Euro 99.225,10 che si conviene arrotondare a Euro**

**100.000,00 (centomila,00).**

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli,

il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Pasqualina Principale, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 12 agosto 2022

Arch. Carlo Bellotta



**- ALLEGATI -**

- 1) Sub "1", Visura storica per immobile, agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, Comune di Firenze - Catasto Fabbricati – Foglio 24, Particella 482, Sub. 15, Categ. A/3;
- 2) Sub "2" – Planimetria agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Firenze via Niccolò Da Tolentino civ. 18 . interno 97 Piano 1, in Sc. 1:200;
- 3) Sub "3" – Planimetria agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, legata alla SCIA n. 8865/2018, del 05.09.2018;
- 4) FOTOGRAFIE A COLORI N. 28.



## INDICE

PREMESSA .....	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....	3
Accertamento della proprietà .....	3
Iscrizioni .....	5
Trascrizioni .....	5
Situazione Urbanistica .....	6
Destinazione di Piano .....	7
Dati catastali .....	7
Descrizione .....	7
Impianti Tecnologici .....	10
Valutazione .....	10
ALLEGATI .....	12

