

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
Terza Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**154/2025 R.G.**

Giudice dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**ELABORATO A**

**PERIZIA DI STIMA**  
**EPURATA DAI DATI SENSIBILI**

*30 ottobre 2025*

*Studio Tecnico:*  
*arch. Lorenzo Vezzali*  
*n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze*  
*C.F. VZZ LNZ 71H07 D612I*  
Via Francesco Puccinotti 98, 50129, Firenze (FI)  
Cell. 338/5941815  
[lorenzo.vezzali@pec.architettifirenze.it](mailto:lorenzo.vezzali@pec.architettifirenze.it)





**Tribunale di Firenze – esecuzione immobiliare R.G.E 2025/154**

---

**Procedente:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Esecutati:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Giudice dell'esecuzione:** dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**CTU incaricato:** Arch. Lorenzo Vezzali n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze, albo consulenti tecnici del Tribunale di Firenze - sezioni architetti - n° 8943.

**Prossima Udienza:** 02/12/2025

---

**Beni oggetto del pignoramento:**

**Lotto unico-**

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano quinto in via Reginaldo Giuliani n°164, a Firenze, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Firenze al foglio di mappa 34, particella 38, sub. 19.

- *Comune- D 612 – FIRENZE (FI)*
- *Catasto - FABBRICATI*
- *Sezione urbana - Foglio 34 - Particella 38 - Sub. 19*
- *Cat. A2 classe 2- CIVILE ABITAZIONE*
- *Consistenza -5 vani*
- *Indirizzo – via Reginaldo Giuliani- n° 164, piano V*



**INDICE GENERALE**

<b>1</b>	<b>QUESITI</b> .....	<i>pag. 4</i>
<b>2</b>	<b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<i>pag. 7</i>
<b>3</b>	<b>ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<i>pag 7</i>
<b>4</b>	<b>IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.</b>	
4.1.	<i>Ubicazione</i> .....	<i>pag. 7</i>
4.2.	<i>Descrizione</i> .....	<i>pag. 7</i>
4.3.	<i>Confini</i> .....	<i>pag. 8</i>
4.4.	<i>Condizioni d'uso e manutenzione</i> .....	<i>pag. 8</i>
4.5.	<i>Individuazione catastale</i> .....	<i>pag. 8</i>
4.6.	<i>Consistenza</i> .....	<i>pag. 8</i>
<b>5</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	
5.1.	<i>Provenienza</i> .....	<i>pag. 9</i>
5.2	<i>Possesso</i> .....	<i>pag. 9</i>
<b>6</b>	<b>FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI</b>	
6.1-	<i>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	<i>pag. 9</i>
6.2 -	<i>Domande giudiziali</i> .....	<i>pag. 9</i>
6.3 -	<i>Debiti per spese condominiali</i> .....	<i>pag. 9</i>
6.4 -	<i>Atti di asservimento urbanistico</i> .....	<i>pag. 9</i>
6.5 -	<i>Convenzioni matrimoniali</i> .....	<i>pag. 9</i>
6.6 -	<i>Altri pesi o limitazioni d'uso.</i> .....	<i>pag. 9</i>
6.7 -	<i>Vincoli che saranno cancellati a spese della procedura</i> .....	<i>pag. 9</i>
<b>7</b>	<b>ALTRE PENDENZE/COSTI DI GESTIONE</b>	
7.1	<i>Spese e costi di gestione</i> .....	<i>pag. 10</i>
<b>8</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</b>	
8.1	<i>Inquadramento urbanistico</i> .....	<i>pag. 10</i>
8.2	<i>Conformità urbanistica</i> .....	<i>pag. 12</i>
8.3	<i>Conformità catastale</i> .....	<i>pag. 13</i>
<b>9</b>	<b>STIMA DEGLI IMMOBILI</b>	
9.1	<i>Considerazioni generali</i> .....	<i>pag. 14</i>
9.2	<i>Criteri di stima/fonti</i> .....	<i>pag. 15</i>
9.3	<i>Valori unitari</i> .....	<i>pag. 15</i>
9.4	<i>Tabella dei coefficienti di merito</i> .....	<i>pag. 17</i>
9.5.	<i>Valori di stima</i> .....	<i>pag. 18</i>
<b>10</b>	<b>VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	
10.1	<i>Valori di vendita giudiziaria</i> .....	<i>pag. 18</i>
10.2	<i>Appetibilità dei beni</i> .....	<i>pag. 18</i>
10.3.	<i>Divisibilità dei beni</i> .....	<i>pag. 18</i>
10.4	<i>Regime impositivo della vendita</i> .....	<i>pag. 18</i>
<b>11</b>	<b>RIEPILOGO LOTTO UNICO</b> .....	<i>pag. 19</i>
<b>12</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<i>pag 20</i>



## 1 – QUESITI

Si pone all'esperto il seguente **quesito**: provveda a

**1 - identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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.....);

2 - indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

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

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

domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;



atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

6 - verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**7 - 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;**

8 - 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;**

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

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



12 - indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13 - **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**  
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

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

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

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

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

15 - **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

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

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

16 - L'esperto dovrà effettuare 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 inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa 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.**

17 - **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..



## **2 – OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto Lorenzo Vezzali iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 5678, ha accettato l'incarico di CTU per il procedimento in oggetto mediante verbale di giuramento firmato digitalmente ed inviato tramite P.d.A. alla Cancelleria del tribunale di Firenze, Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari, in data 04/06/2025.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata nel fascicolo ed ha comunicato alle parti il luogo e la data di inizio delle operazioni peritali con raccomanda A/R n° 15336600599 spedita in data 11/07/2025 alla esecutata e tramite pec al legale del precedente. Per quanto riguarda la raccomandata, essendo mancata la riconsegna della ricevuta di ritorno, si è richiesto all'ufficio postale la conferma della avvenuta consegna (allegato 3)

Il sopralluogo è avvenuto in data venerdì 1 agosto alle ore 9,30, congiuntamente all'incaricato Isveg; con l'occasione il sottoscritto ha effettuato i rilievi fotografici di rito oltre ad un sommario rilievo metrico mirato ad individuare a consistenza dell'unità immobiliare.-

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata e dalla figlia.

## **3 – ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento deriva dall'atto giudiziario della Corte di Appello di Firenze rep. 3519 del 23/04/2025 reg. part. 13686, reg. gen. 19218

- **A favore di:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'atto di pignoramento individua correttamente gli immobili oggetto del provvedimento. Il pignoramento riguarda l'intera consistenza e la piena proprietà delle due unità immobiliari prima identificate.

## **4 – IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

**4.1 - Ubicazione.** L'immobile si trova al al piano 5 del civico 164 di via Reginaldo Giuliani, nel quartiere 5 (Rifredi) del comune di Firenze.

**4.2 – Descrizione.** L'unità immobiliare si sviluppa su un solo livello con accesso dal vano scala condominiale dotato anche di ascensore. L'impianto distributivo fa perno su un corridoio centrale che funge da ingresso e da disimpegno per tutti i vani. A destra del corridoio si trovano il bagno e la cucina (dalla quale si accede ad un balcone ed a un



ripostiglio), a sinistra dell'ingresso si apre il soggiorno mentre in fondo al corridoio si trovano le due camere da letto.

**4.3 - Confini** – l'immobile confina con vano scale condominiale e la corte interna condominiale (infatti si sviluppa completamente all'interno rispetto a via Reginaldo Giuliani, sulla quale non ha alcun affaccio diretto) salvo se altri.

**4.4- Condizioni d'uso e manutenzione** Le condizioni di manutenzione generale dell'immobile sono buone; l'immobile è abitato e sicuramente mantenuto in buona efficienza. I pavimenti sono in gres porcellanato, molto probabilmente posati relativamente di recente, quanto meno non appaiono risalenti all'epoca di costruzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ma sono dotati di doppi vetri in alluminio; gli oscuranti consistono in avvolgibili in plastica. Gli infissi interni sono di media qualità probabilmente in legno tamburato, il portoncino è blindato. Il bagno presenta la dotazione completa di sanitari: wc, bidet, doccia e lavabo. Le due camere sono dotate di aria condizionata mentre nel soggiorno è presenta un ventilatore a soffitto. Il riscaldamento è autonomo, con radiatori; la caldaia si trova sul balcone. Non è possibile valutare lo stato di conservazione degli impianti che si presumono non certificati. Le altezze interne sono di circa m 3.00.

**4.5 - Individuazione catastale** L'unità immobiliare residenziale è censita al catasto fabbricati del comune di Firenze al foglio 34 particella 38, sub. 19 rendita catastale 632,66, categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 79. L'immobile risulta correttamente intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 4.6– Consistenza

Superfici utili arrotondate vani principali

<b>Piano V</b>	
Ingresso - disimpegno	Mq 7,20
Cucina	Mq 9,70
Wc	Mq 3,85
Ripostiglio	Mq 1,20
Soggiorno	Mq 14,80
Camera 1	Mq 17,30
Camera 2	Mq 12,00
Balcone	Mq 4,70

Per quanto riguarda la superficie commerciale, ovvero lorda, i coefficienti di omogeneizzazione impiegati sono quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate, ovvero:



Vani abitabili	1,00
Terrazzi e balconi	0.30

<b>Consistenza</b>	
Sup. commerciale	Circa 77,00 mq
Terrazzi e balconi (mq 4,70x0,30= 1,41 mq)	Circa 1,41 mq
<b>Sup. commerciale virtuale tot.</b>	<b>Circa 78,41 mq</b>

## **5 – PROPRIETÀ**

**5.1 - Provenienza** - Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria per atto di compravendita rogato notaio Fedele Caramia in data 16/05/2008 Reg. Gen. 22728, Reg. Part. 14868, registrato a Firenze il 03/06/2008 al n° 6340 serie 1T, con cui XXXXXXXX ha acquistato l'intera consistenza dai precedenti proprietari XXXXXXXX XXXXXXXX (allegato 10).

**5.2 - Possesso** – all'atto di sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria e dalla figlia. Come risulta dai documenti allegati l'esecutata è residente nell'immobile con la figlia e le figlie di questa ultima. Non sono emersi contratti di locazione dalle ricerche effettuate dall'Agenzia delle Entrate. L'immobile pertanto, essendo occupato dalla esecutata e dai suoi familiari, si considera libero/liberabile.

## **6 – FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

**6.1- Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.** No

**6.2 - Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.** No

**6.3 - Debiti per spese condominiali** ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. Sì. I debiti con il condominio sono quelli comunicati dall'amministratore e più avanti riportati.

**6.4 - Atti di asservimento urbanistico,** eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. No

**6.5 - Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. No

**6.6 - Altri pesi o limitazioni d'uso.** No -

**6.7– Vincoli ed altri oneri giuridici che saranno cancellati a spese della procedura:**

I vincoli riscontrati sono i seguenti.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2025 – Registro Particolare 13686 Registro Generale 19218. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 23519 del 23/04/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ispezione effettuata in data 08/10/2025



## **7 – ALTRE PENDENZE/COSTI DI GESTIONE**

**7.1 - Spese e costi di gestione** - L'amministrazione condominiale XXXXXXXXXXXXX, da me interpellata, ha comunicato che l'esecutata risulta essere in ritardo ad oggi con il pagamento di alcune rate relative alle spese condominiali per € 5.505,03 (debito riferito all'ultimo biennio) come da comunicazione del 21 ottobre 2025 (allegato 13). L'importo è comprensivo di interventi già effettuati su una colonna di scarico condominiale ancora non contabilizzati, ma già pagati dal condominio.

Le spese di gestione annuali, stando ai resoconti inviati, ammontano a circa € 750,00/800,00 annuali.

Infine non si segnala l'esistenza di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## **8– SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

**8.1 - Inquadramento Urbanistico.** Il vigente *Piano Strutturale* classifica l'area con *Territorio Urbanizzato*, appartenente al *Centro Storico Unesco (buffer zone)*. Il Piano Operativo vigente identifica il tessuto edilizio come *Edificato Recente* nell'*Ambito dell'Insediamento Recente (zona B)*.

### **8.2 – Cronistoria urbanistica.**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico comunale è stata reperito il progetto 1164 del 1960 che ha portato alla Licenza Edilizia n° 2128 del 28/08/1961 per costruzione di due edifici residenziali in via Reginaldo Giuliani 164; gli edifici, negli elaborati grafici di progetto, sono indicati con le lettere A e B, l'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è contraddistinto dalla lettera B. Inoltre è stata rilasciata l'abitabilità 139 del 26/06/64.

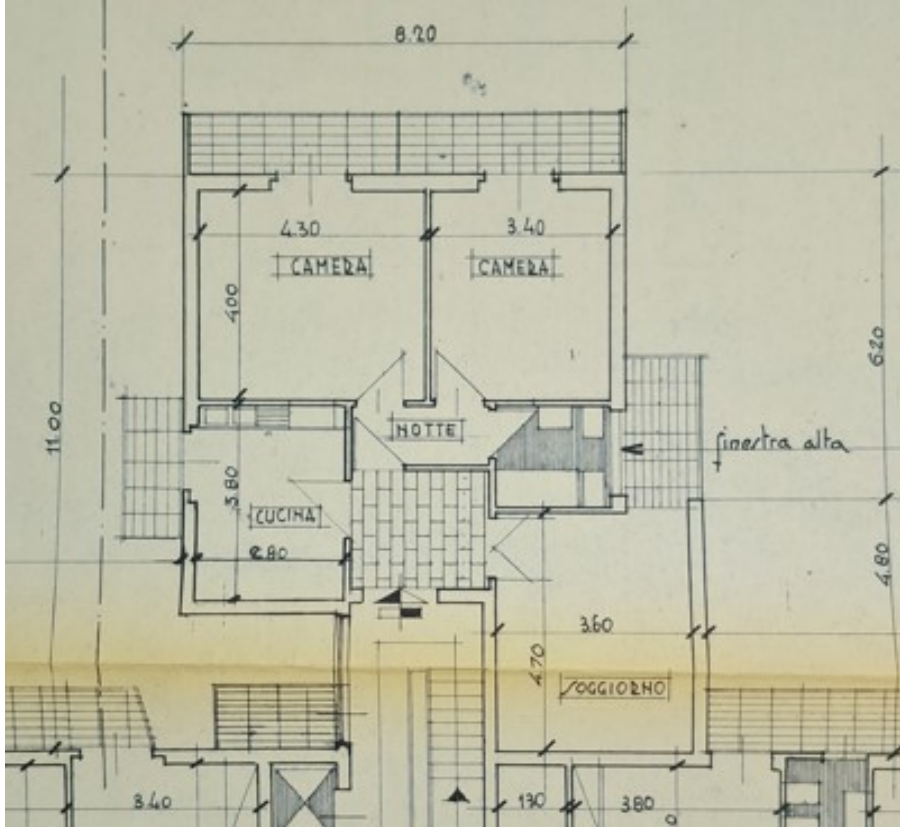
L'edificio ha una forma approssimativamente a "T" con un corpo di fabbrica realizzato sul fronte stradale di via Reginaldo Giuliani e l'altro, perpendicolare al primo, che si sviluppa all'interno. In questa porzione interna si trova l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Com'era usuale all'epoca di costruzione gli elaborati progettuali allegati alla licenza contemplano il cosiddetto "piano tipo", una planimetria che dovrebbe valere per tutti i piani, con l'eccezione del piano terreno e interrato.

Basta un'occhiata per osservare che la rappresentazione di progetto riporta svariate difformità rispetto a quanto effettivamente realizzato. I vani soggiorno e cucina risultano scambiati, non sono presenti i balconi previsti sul lato delle camere e sul lato sinistro; come detto, infatti, è presente un solo balcone con accesso dalla cucina. Si nota anche che la cucina (che, come detto, si trova posto al vano dove era previsto il



soggiorno) ha un a forma irregolare, probabilmente per adattarsi alla forma del lotto, probabilmente per esigenze o vincoli subentrati in corso d'opera e non valutati in fase di progettazione.

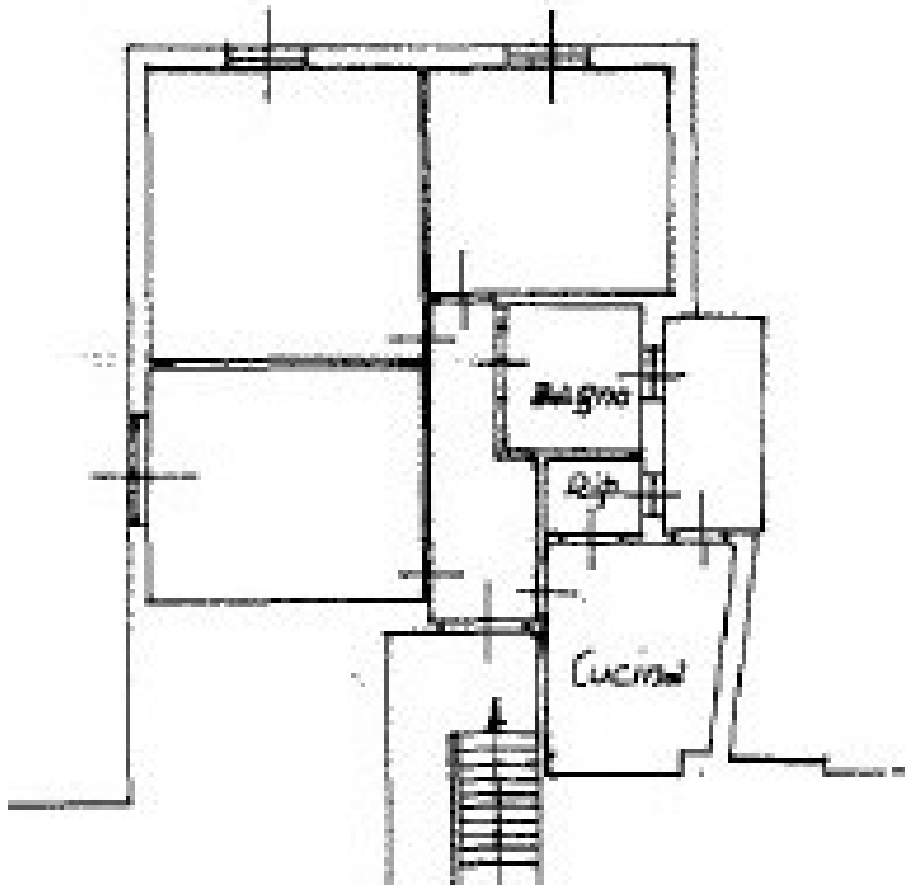


*Estratto del progetto del 1961*

Riteniamo ragionevole ritenere che le modifiche evidenziate siano tutte da attribuire a varianti intervenute in corso di costruzione dell'edificio e certamente non attribuibili ad interventi successivi. Ne è prova il fatto che i balconi sul lato tergale e sinistro non sono presenti a nessun piano, ed è anche evidente che le modifiche alla sagoma non possono che essere contestuali alla costruzione. Del resto la planimetria catastale depositata è datata 1965 e riproduce fedelmente lo stato realizzato. Segnaliamo anche la Licenza Edilizia n° 350 del 1969. Infatti, anche se questa riguarda l'appartamento posto al primo piano (quindi non interessa minimamente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia), tuttavia conferma, attraverso i grafici e la documentazione fotografica allegati, che anche quel piano era stato realizzato con le medesime difformità rispetto al piano tipo. Ulteriore prova, in sostanza, che tali difformità sono di fatto riconducibili a delle varianti al progetto licenziato.







*Particolare della planimetria catastale del 1965*

Infine segnaliamo la domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n° 52637 posizione S/0072071, presentata dall'allora amministratore di condominio *pro tempore*, che ha portato alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 167378/S del 15/04/03. Con questa pratica vengono sanate le difformità risalenti all'epoca di costruzione e riguardanti le porzioni condominiali, per esempio per quanto riguarda lo spostamento del vano ascensore.



**8.3 – Conformità urbanistica.** Alla luce di quanto sopra descritto dobbiamo inquadrare le modifiche e le difformità riscontrate nel contesto della normativa vigente. Anzitutto riteniamo che nel caso in esame si possa richiamare la L.47/85 che rende di fatti commerciabili gli immobili la cui edificazione sia documentabile in data antecedente il 1 settembre 1967. In questo caso, infatti, la costruzione è sicuramente terminata nel 1964 quando è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Negli ultimi anni le normative, sia a livello nazionale che locale, hanno teso a semplificare le procedure di legittimazione degli immobili di non recente realizzazione. Va quindi richiamato il D.P.R. 380/01 di recente integrato e modificato dalla L.105/2024. Nel caso in oggetto dovrebbero valere le tolleranze del 5% (art. 34 bis comma 1 bis, punto d), tuttavia, a quanto abbiamo potuto verificare probabilmente la consistenza dell'unità immobiliare è un poco inferiore a quella di progetto, e quindi dovrebbe valere l'art. 34 bis comma 2 bis, laddove dice che *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio”*, mentre, per quanto riguarda le modifiche alla sagoma, il comma 2 precisa che *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità”*. Dunque riteniamo che non si possa parlare di irregolarità urbanistica, ma che le difformità segnalate possano essere oggetto di semplice deposito di stato legittimo, previo contatto con lo sportello deputato del comune di Firenze. Gli oneri per una regolarizzazione dello stato realizzato, qualora necessaria, possono essere indicati in € 2.000,00.

Resta comunque la sostanziale commerciabilità derivante dalla edificazione ante 1967.

#### **8.4 - Conformità Catastale**

La planimetria catastale del foglio 34, part. 38, sub. 19 in atti è quella di impianto, datata 1965, e rappresenta in maniere successivamente fedele lo stato dei luoghi.



## **9 – STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **9.1 – Considerazioni generali**

La zona è periferica, situata sulla direttrice nord, nord-ovest verso Sesto Fiorentino. Il carattere del tessuto urbano è quello di una semi-periferia a prevalenza residenziale con inserti di attività commerciali anche non di vicinato; un tessuto che tende a disgregarsi con carattere sempre più di frangia man mano che si esce dalla città. Nei dintorni più prossimi all'edificio in oggetto il tessuto mantiene un carattere ancora residenziale dignitoso, ma non di pregio; si consideri anche che a poca distanza, più o meno parallelamente a via Giuliani, scorre la ferrovia che entra in città.

La zona non è troppo distante dal centro cittadino (circa 4 km dai viali di circonvallazione) e risulta ben servita dal punto di vista dei servizi, sono presenti supermercati in zona, i collegamenti con mezzi pubblici son presenti, ed inoltre è molto vicina piazza Dalmazia nei dintorni della quale sono presenti molte attività e servizi.

L'immobile condominiale, costruito all'inizio degli anni sessanta, ha caratteristiche modeste, e presenta aspetti tipici dell'edilizia di livello medio, medio-basso dell'epoca di costruzione.

L'appartamento, come detto nella descrizione in apertura della presente relazione, si sviluppa in un corpo di fabbrica completamente interno, pertanto non ha finestre prospicienti sulla strada; certamente anche se ci fossero affacci su via Reginaldo Giuliani non si potrebbe parlare di vedute panoramiche, tuttavia la presenza di soli affacci interni, sul retro e sulle corti limitrofe, può essere considerato un elemento non positivo di cui tenere conto in fase di stima.

### **9.2 - Criteri di stima/fonti**

Si è scelto, vista la natura dei beni, un criterio di stima diretta basato sul confronto dei valori di mercato mirato all'individuazione di un valore di riferimento a cui verranno applicati alcuni coefficienti di riduzione/maggiorazione legati alla situazione peculiare degli immobili e alle loro caratteristiche, oltre che ad eventuali criticità rilevate. I valori unitari di riferimento sono stati ricavati interpolando quelli reperibili presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con i dati desumibili da immobili presenti sul mercato e compravenduti nel periodo di redazione della presente perizia (in particolare consultando gli annunci presenti sui maggiori portali di vendita immobiliare sul web come *immobiliare.it*, *idealista.it*, *casa.it* etc) oltre che con quelli ricavabili da altre perizie su immobili oggetto di vendita giudiziaria nella stessa zona.



### 9.3 - Valori unitari

L'O.M.I. (Osservatorio dei Dati Immobiliari) nel primo semestre 2025, per la zona D18 (Careggi - Rifredi ), presenta una forbice di valore compresa fra 2.350,00 €/mq e i 3.100,00 €/mq, per immobili in condizioni manutentive considerate normali. Anche il sito *Immobiliare.it* offre delle quotazioni medie zona per zona: l'indicazione per l'area definita Serpiolle-Careggi è di un valore medio di 3.900, 00 €/mq, dunque sensibilmente più alto rispetto a O.M.I.

Fra gli annunci presenti *on line* abbiamo individuato quelli che per localizzazione e/o caratteristiche tipologiche, e potevano risultare più utili per una comparazione.

Proprio in via Reginaldo Giuliani viene pubblicizzata la vendita di unità immobiliari di piccolo taglio, realizzate ex novo; il prezzo richiesto si aggira intorno ai 5.500,00 €/mq (reperiti su *Idealista* e su *Immobiliare.it*), ma naturalmente il fatto di trattarsi di nuova edificazione li pone su un piano significativamente diverso rispetto al nostro immobile. Anche per appartamenti ristrutturati e assimilabili al nuovo le cifre si aggirano oltre i 4.500,00 €/mq e spesso oltre i 5.000,00 €/mq (ad esempio un immobile in via dello Steccuto per cui si chiedono appunto 5.000,00 €/mq). Invece, per unità immobiliari esistenti e di non recente ristrutturazione, le richieste si riducono in modo sensibile, avvicinandosi a quelle O.M.I. Ad esempio per un bilocale di 65 mq in via R. Giuliani vengono richiesti circa 3.500,00 €/mq, per un trilocale da rimodernare, nella stessa via, in una palazzina anni quaranta, vengono chiesti circa 3.300,00 €/mq. Un appartamento in via Ugo Corsi, di circa 90 mq, viene venduto per 3.300,00€/mq circa. Questi ultimi immobili sono a nostro avviso il riferimento più utile per il caso in esame, si deve però tenere presente che i prezzi richiesti sul mercato sono fisiologicamente soggetti ad un ribasso in fase di trattativa in genere stimabile almeno intorno al 10%. Per questo motivo, volendo assumere come valore medio di riferimento in fase di vendita 3.400,00 €/mq avremmo, con la riduzione menzionata, un prezzo di acquisto di 3.060,00 €/mq.

Nella individuazione del più probabile valore di mercato odierno dell'unità immobiliare dobbiamo tenere conto delle caratteristiche dell'edificio condominiale, decisamente modeste, sicuramente non paragonabili all'edilizia, anche popolare, dei primi del novecento, ed anche del suo stato di conservazione e manutenzione non ottimale, in particolare valutando l'unica facciata visibile, quella sulla strada.

Dobbiamo anche segnalare e prendere a riferimento alcune perizie legate ad altri procedimenti di esecuzione immobiliare; abbiamo preferito prendere in esame quelle più recenti relative ad immobili all'interno dello stesso quartiere 5, ed escludere quelle



più datate, ancorché riferite ad immobili più vicini a quello oggetto di stima. La prima perizia, del 2025, riguarda un appartamento in via Paoletti valutato 3.300,00 €/mq (fatta salva poi l'applicazione degli abbattimenti legati a fattori intrinseci), la seconda è del 2023 e riguarda un'unità in via Taddeo Alderotti (stimata 2.713,00 €/mq) e l'ultima, del 2024 indica per un appartamento in viale Milton un valore di riferimento medio di 3.370,00 €/mq. Le caratteristiche e le condizioni degli immobili, desumibili dalle documentazioni fotografiche allegata alle perizie, sembrano paragonabili al nostro immobile (con l'eccezione probabilmente dell'unità in via Paoletti che sembra versare in uno stato conservativo peggiore). Tuttavia dobbiamo necessariamente osservare che tutti e tre gli appartamenti individuati si trovano in zone decisamente più centrali, più pregevoli e più appetibili sul piano del mercato immobiliare rispetto alla nostra. Quindi la comparazione con le citate perizie, che indicherebbero una media di circa 3.200,00 €/mq il valore di stima iniziale (senza eventuali abbattimenti legati a specifiche carenze del singolo immobile), ci indurrebbe ad orientarci verso un valore più basso, di circa 2.900,00 €/mq, per altro coincidente con la forbice più alta delle valutazioni O.M.I. Dunque mettendo insieme tutti i valori di riferimento sopra riportati riteniamo di indicare in 3.000,00 €/mq il più probabile valore medio di mercato del bene in esame.

L'applicazione di coefficienti per incrementare o diminuire il valore individuato, come da tabella seguente, porta ad un incremento del 5%. Va precisato che seppure l'immobile non abbia affacci su strada abbiamo ritenuto di non applicare l'opzione più penalizzante (quella per vista "completamente interna" perché gli affacci comunque sono su spazi abbastanza aperti e ampi, come si vede dalla documentazione fotografica allegata).

Pertanto il valore di stima è di  $3.000,00 + 5\% (150,00 \text{ €}) = 3.150,00 \text{ €/mq}$

Quindi si applica un prezzo di stima sostanzialmente allineato al valore più alto della forbice indicata da O.M.I. (3.100,00 €/mq)



## 9.4 – Tabella dei coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	Contratto	Coefficiente di merito	
Abitazione libera		0%	X
Abitazione locata a canone libero	Con durata quadriennale	-20%	
Abitazione locata per brevi periodi		-5%	

PIANO	Con ascensore		Senza ascensore	
Seminterrato	-25%		-25%	
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)		-10% (-20% senza giardino)	
Piano 1°	-10%		-10%	
Piano 2°	-3%		-15%	
Piano 3°	0%		-20%	
Piano superiori	+5%	X	-30%	
Ultimo piano	+10%		-30%	
Attico	+ 20%		-20%	

STATO DI CONSERVAZIONE	Coefficiente di merito	
Da ristrutturare	-10%	
Buono stato	0%	X
Ristrutturato	+5%	
Finemente ristrutturato	+10%	
Nuova costruzione	+10%	

LUMINOSITA'	Note	Coefficiente di merito	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+ 10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%	X
Poco luminoso	Soleggiatura diretta per poco tempo del giorno o assente	-5%	

ESPOSIZIONE E VISTA	Coefficiente di merito	
Panoramica	+ 10%	
Esterna	+5%	
Mista	0%	
Interna	-5%	X
Completamente interna	-10%	

EDIFICIO	Ottimo stato		Normale		Scadente	
1 - 20 anni	0%		0%		-5%	
20 - 40 anni	+5%		0%		-10%	
> 40 anni	+10%		0%	X	-15%	

RISCALDAMENTO	Coefficiente di merito	
Autonomo	+ 5%	X
Centralizzato	0%	
Centralizzato con contabilizzatore	+2%	
Assente	-5%	



**9.5 -Valore di stima –**

Per ricavare il valore dell'appartamento, dunque, facendo riferimento al paragrafo 3.6, che tratta della consistenza commerciale, e al valore medio di mercato individuato al paragrafo 9.4, indicato in 3.150,00 €/mq otteniamo:

$$\text{mq } 78,41 \times 3.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 246.991,50$$

La stima di cui sopra va considerata a corpo e non a misura.

**10– VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO****10.1 - Valori di vendita giudiziaria del lotto.**

Il valore di vendita giudiziaria dei beni viene ridotto in misura convenzionale del 10% considerando le peculiarità di tale procedura. Pertanto indichiamo, arrotondando gli importi prima ottenuti, come segue il prezzo base d'asta consigliato sottraendo anche i 2.000,00 € preventivati per la regolarizzazione dell'immobile.:

<b>Lotto unico</b>	246.991,50 – 10% (24.699,15) – 2.000,00	<b>= 220.292,35 €</b>
--------------------	---	-----------------------

**10.2 – Appetibilità dei beni**

Si ritiene che gli immobili in oggetto per le loro caratteristiche e per l'ubicazione abbiano una buona appetibilità sul mercato immobiliare se presentati col giusto prezzo di vendita.

**10.3 – Divisibilità dei beni.**

Ad avviso dello scrivente il lotto non è divisibile.

**10.4 - Regime impositivo della vendita.**

Trattandosi di compravendita con venditore privato la transazione si ritiene soggetta al solo pagamento delle imposte di registro, catastale e ipotecaria.

*Ritenendo di aver svolto con scrupolo e obiettività l'incarico ricevuto e di avere risposto esaurientemente ai quesiti, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.*

Firenze 30 ottobre 2025

arch. Lorenzo Vezzali



## 11 - RIEPILOGO LOTTO UNICO

**Procedimento** – R.G. 154/2025

**Tecnico estimatore** – arch. Lorenzo Vezzali

<b>Esecutato:</b>	<b>Diritto reale</b>
XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1

### **LOTTO UNICO**

<b>Ubicazione</b>	Firenze, Reginaldo Giuliani 164 piano V
<b>Descrizione dell'immobile</b>	Civile abitazione (A2)
<b>Estremi Catastali</b>	Foglio 34 part. 38 sub. 19
<b>Inquadramento urbanistico</b>	Zona B
<b>Sup. commerciale ragguagliata</b>	78,41 mq
<b>Prezzo base d'asta</b>	220.292,35 €
<b>Creditori iscritti</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>Stato occupazionale</b>	Libero – occupato dall'esecutato e famiglia



## **12 – ELENCO ALLEGATI**

- *Elaborato B – Estratti di mappa e Documentazione fotografica*

1. *Lettera inizio operazioni peritali*
2. *Raccomandata inizio operazioni peritali*
3. *Ricevuta raccomandata inizio operazioni peritali*
4. *Ricevuta pec inizio operazioni peritali*
5. *Estratto di mappa catastale*
6. *Visura catastale storica*
7. *Planimetria catastale*
8. *Ispezione ipotecaria*
9. *Nota i trascrizione atto di acquisto*
10. *Copia atto di acquisto (archivio notarile)*
11. *Certificato di residenza*
12. *Attestazione contratti di affitto*
13. *Riepilogo spese fornito dal condominio*
14. *Riepilogo lotto unico*

