

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 39_2025)**



Udienza 30/10/2025 – Giudice: Dott.ssa Patrizia Pompei

Sommario

INCARICO:	2
QUESITI:	3
ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:	7
RELAZIONE DI STIMA:.....	8
Premessa:.....	8
1) Estremi dell'atto di pignoramento	9
2) Estremi dell'atto di provenienza	9
3) Descrizione dei beni	9
4) Stato di possesso del bene.....	11
5) Esistenza di formalità, vincoli, oneri a carico della parte acquirente	11
6) Esistenza di formalità, vincoli, oneri non opponibili alla parte acquirente	12
7) Regolarità urbanistica ed edilizia	13
8) Valore degli immobili	14
9) Stima del valore gli immobili.....	15
10) Verifica con valori OMI.....	15
11) Prezzo a base d'asta.....	15

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Trinci nato a Firenze il 09/04/1992, C.F. TRNLNZ92D09D612A, P.I. 06608960487, iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 448 ed al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 6024/17, con studio in Sesto Fiorentino Via della Barbottina n.18, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in intestazione, prestava giuramento di rito.

Il Giudice indicava il termine per il deposito della relazione almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza del 30/10/2025.

Il Giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:
- a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
 - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

QUESITI:

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

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

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

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, [provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto](#). **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato

dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla 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 deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già**

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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.

16. **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..

ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Preme in primo luogo rilevare che il pignoramento si riferisce unicamente alla piena quota di usufrutto e di 1/2 della nuda proprietà in carico rispettivamente a [REDACTED], dei seguenti beni immobili:

- 1) Immobile a destinazione residenziale sito in Firenze, Via Pisana 1048/D Piano 4 e contraddistinto nel Foglio 66 P.lla 82 Sub. 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, sup. catastale 105 mq, escluso aree scoperte 100 mq, Rendita 695,93 euro è correttamente intestato come segue (allegato 1 e 3):

Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

- 2) Posto auto scoperto sito in Firenze, Via Pisana 1048/H Piano T e contraddistinto nel Foglio 66 P.Illa 346, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Rendita 35,64 euro è correttamente intestato come segue (allegato 2 e 4):

Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

RELAZIONE DI STIMA:

Premessa:

Il sottoscritto, premette che:

- In data 19/06/2025 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Via Pisana 1048/D-H nel Comune di Firenze alla presenza del Sig. [REDACTED], oltre a un incaricato dell'Isveg. In tale occasione si è fatto un primo rilievo di ricognizione. (allegato 11)

- In data 19/09/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso i medesimi immobili alla presenza del Sig. [REDACTED] per verificare la conformità con le pratiche edilizie presentate. (allegato 12)
- Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti presso l'ufficio Edilizia, l'archivio Notarile, l'archivio storico e l'ufficio del Territorio. Nello specifico, per quanto riguarda l'archivio Notarile di Firenze si è provveduto a prenotare un appuntamento in presenza, presso gli uffici in Via dell'Oriuolo, per la verifica degli atti.
- E' stata eseguita una indagine di mercato su immobili simili nella zona limitrofa.

La planimetria catastale del posto auto (allegato 4) rappresentata correttamente lo stato dei luoghi mentre, invece, la planimetria dell'appartamento (allegato 3) non risulta esattamente corrispondente alla stato dei luoghi, in particolare, per una diversa conformazione della parete tra bagno ed il disimpegno, la lieve traslazione della porta interna di accesso al ripostiglio, la mancata indicazione del controsoffitto nel vano disimpegno con la relativa altezza e lo spostamento della parete tra soggiorno e ripostiglio.

La descrizione dei beni e la loro identificazione catastale sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento e corrispondono a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

1) Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento (allegato 13) è stato notificato ai Sigg. [REDACTED] rispettivamente in data 25/01/2025 e 24/01/2025 da parte di [REDACTED] e riguarda le quote e i beni descritti nel paragrafo "1) Identificazione del bene".

Il pignoramento suddetto è stato poi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 3/02/2025 (Registro generale n 3728 e Registro particolare n. 2679) e successivamente è stato iscritto a ruolo ai sensi dell'art. 557 c.p.c con contestuale deposito della nota di trascrizione. Si segnala che con atto di intervento sono comparsi come creditori il Sig. [REDACTED] (atti di interventi presenti sul fascicolo telematico)

2) Estremi dell'atto di provenienza

Ai Sigg. [REDACTED], i beni in oggetto sono pervenuti tramite atto pubblico di compravendita del 11/07/2006 Pubblico ufficiale PAOLO CALTABIANO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 34576 - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione registrato in data 14/07/2006 - Voltura n. 12784.1/2006 - Pratica n. FI0157191 in atti dal 31/07/2006 (allegato 9)

3) Descrizione dei beni



Le unità in oggetto si trovano sulla Via Pisana, quasi sul confine con il Comune limitrofo di Scandicci, al civico 1048/D l'appartamento e 1048/H il posto auto.

L'appartamento è posto al piano 4° ed ultimo raggiungibile sia dalle scale condominiali che con ascensore ed ha ingresso condominiale sul fronte della stessa Via Pisana. Le facciate dell'edificio sono in buono stato di conservazione, anche grazie alla finitura faccia-vista, presente sulla maggior parte della superficie esterna. Il fabbricato di cui

l'appartamento fa parte, ha struttura portante in cemento armato con copertura a capanna in tegole di laterizio. Le tamponature e i tramezzi sono anch'esse in laterizio.

Le finestre sono in legno e vetro-camera dell'epoca (anni '70) con l'ulteriore infisso esterno in alluminio e vetro. Le mazzette sono rivestite in travertino e sono presenti chiusure oscuranti in pvc bianco (avvolgibili).

L'appartamento è stato ristrutturato nell'anno 2006, con materiali di media qualità per l'epoca ed ancora in buono stato di conservazione.

Lo stesso si compone di n. 4 vani oltre accessori, cucinotto e servizio igienico.

Più nello specifico si riporta che appena si entra dalla porta di accesso da vano scale a comune, è presente un ampio soggiorno molto luminoso da cui si può accedere alla grande terrazza che affaccia sulla Via Pisana.

Da lì si accede, mediante un infisso scorrevole, al cucinotto dotato di una propria apertura finestrata.

Sempre dal soggiorno si accede al disimpegno, che da a sua volta accesso ai due rispostigli, al servizio igienico e alle due camere matrimoniali, una delle quali (quella di dimensioni maggiori) con terrazza esclusiva che affaccia sul piazzale tergale.

I pavimenti sono in legno (parquet rovere chiaro) ad eccezione di quelli del servizio igienico che sono in gres. Il rivestimento della cucina è in gres.

L'appartamento si presenta ben arredato e mantenuto con finiture moderne, risalenti all'epoca di ultima ristrutturazione.

Il bagno è dotato di tutti i servizi necessari quali bidet, lavabo, wc e doccia.

L'immobile è dotato di aria condizionata nelle 2 camere e nella zona soggiorno, con una moto condensante sulla facciata tergale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a radiatori ed è condominiale.

Il posto auto, invece è ubicato nel piazzale tergale del fabbricato, che si presenta asfaltato.

Sul posto non è possibile identificarlo in quanto sono assenti le linee di demarcazione, ma lo stesso, è individuato con l'ausilio dall'estratto di mappa catastale (allegato 14) quale il penultimo a destra nei posti centrali del piazzale, entrando dall'accesso carrabile al civico 1048/H.

Per quanto concerne la consistenza delle unità immobiliari in oggetto si riporta nella seguente tabella il riepilogo indicativo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla base delle planimetrie catastali e della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio del condono del Comune di Firenze, riverificate a campione nel sopralluogo eseguito presso l'abitazione.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in conformità alla norma UNI 10750. La superficie lorda è stata conteggiata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo si tiene conto dell'intera superficie dei muri perimetrali.

CONTEGGIO INDICATIVO DELLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Lorda Commerciale (mq)
App. Piano 4°	102,50	1	102,50
Terrazza tergale	5,80	0,25 (0,10 oltre 25mq)	1,45
Terrazza su Via Pisana	11,40	0,30 (0,10 oltre 25mq)	3,42
Posto auto scoperto	10	0,20	2,00
Totale	129,70		109,37

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto la presente stima si intende comunque a corpo e non a misura.

4) Stato di possesso del bene

I beni sono correttamente intestati ai Sigg. [REDACTED] che detengono 1/2 della quota della nuda proprietà ciascuno, mentre la Sig.ra [REDACTED] possiede la quota di 1/1 dell'usufrutto. Attualmente l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

5) Esistenza di formalità, vincoli, oneri a carico della parte acquirente

Si è verificato, presso l'amministratore condominiale, Dott. Marco Innocenti, la situazione delle spese condominiali (allegato 5):

il saldo consuntivo di bilancio 01/03/2024-28/02/2025 a debito, approvato nell'assemblea ordinaria tenuta in data 16.09.2025, è pari ad € 2.263,42, in tale assemblea è stato approvato anche il bilancio preventivo della gestione 01.03.2025-28.02.2026 con relativo tabulato rate aventi le seguenti scadenze:

- Prima rata 01.03.2025 € 828,10
- Seconda rata 01.06.2025 € 828,12
- Terza rata 01.09.2025 € 828,12

Totale rate scadute € 2.484,34

- Quarta rata 01.12.2025 € 828,12

Pertanto, l'importo a debito dell'unità immobiliare d'interesse, è pari ad € 2.263,42 di consuntivo e di € 2.484,34 di preventivo per un totale complessivo di € 4.747,76, a cui deve essere detratto il versamento in acconto eseguito dalla proprietà in data 08.08.2025 di € 350,00 portando così, il **debito attuale, ad € 4.397,76.**

Indicativamente, le spese condominiali annue riferite alle proprietà oggetto di esecuzione sono di € 3.312,00 (comprensivo di spese di riscaldamento ed acqua).

Si dichiara infine, che nell'assemblea ordinaria tenuta in data 16.09.2025, in riferimento al blocco ove ubicate le proprietà oggetto della presente, non sono stati deliberati interventi ordinari e straordinari.

6) Esistenza di formalità, vincoli, oneri non opponibili alla parte acquirente

Da quanto riportato nelle certificazioni in atti, risultano sugli immobili le seguenti formalità (allegato 7 e 8):

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 15/12/2005 - Registro Particolare 11777 Registro Generale 55430
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 3999/1995 del 27/09/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 734 del 02/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro Particolare 7834 Registro Generale 38261
Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Repertorio 34577/12845 del 11/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 5437 del 20/11/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/10/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 21/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 22/10/2015 - Registro Particolare 5944 Registro Generale 41658
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1317 del 16/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 4225 del 16/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 4130 Registro Generale 22958
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 716/2017 del 04/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 4131 Registro Generale 22959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 754/2017 del 17/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 27/08/2003 - Registro Particolare 22917 Registro Generale 33721
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/16 del 10/12/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 21/06/2004 - Registro Particolare 14195 Registro Generale 22557
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2017/2004 del 06/05/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1316 del 13/02/2007 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 19804 Registro Generale 30255
Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Repertorio 33695 del 18/07/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 19805 Registro Generale 30256
Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Repertorio 33695 del 18/07/2005
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 03/03/2006 - Registro Particolare 5007 Registro Generale 9525
Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Repertorio 34223/12612 del 28/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 4139 del 03/04/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- TRASCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 2679 Registro Generale 3728
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 964/2025 del 25/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7) Regolarità urbanistica ed edilizia

Successivamente agli accertamenti presso l'ufficio urbanistica del Comune competente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza di costruzione dell'intero edificio n. 1430/1968 e successive varianti;
2. Abitabilità 22/1973 che riguarda l'intero edificio
3. Concessione edilizia in sanatoria prat. 47403 prot. 37384/87, pos S/0064348 rilasciata il 29/04/2004 riguardante il vano scala condominiale;
4. DIA 5116 del 25/09/2006 per modifiche interne dell'appartamento in oggetto;

E' presente una pratica edilizia per l'installazione dei ganci linea vita sulla copertura condominiale (CILA 311912/2018).

Si segnala che si sono rilevate alcune difformità rispetto alla DIA 5116 del 2006 in merito ad alcune modifiche interne, a causa probabilmente di un mancato stato ricognitivo finale. In sostanza le modifiche sono lo spostamento di una parete tra il vano soggiorno e ripostiglio disimpegno, lo spostamento della parete del ripostiglio adiacente alla camera con terrazza, lo spostamento della parete tra bagno e disimpegno, e la realizzazione di alcuni contro-soffitti. Per regolarizzare le difformità rilevate, si ritiene corretto in via prudenziale, procedere con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria presso gli uffici preposti del Comune di Firenze con un costo indicativo, tra oneri professionali, diritti e sanzioni, stimato in **Euro 3.500,00 suddivisi come segue:**

- 1.032,00 euro di sanzione
- 968,00 euro di rilievo e restituzione grafica
- 1500,00 euro di stesura pratica edilizia a sanatoria comprensiva di diritti di segreteria

oltre alla contestuale presentazione di una pratica Docfa presso il Catasto della Provincia di Firenze per regolarizzare la planimetria catastale in atti, con il conseguente costo di **Euro 600,00** complessivi.

8) Valore degli immobili

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state fatte le relative immagini, in quanto il valore nel tempo può discostarsi dal valore stimato.

L'analisi di mercato considera l'immobile e il suo contesto insediativo, oltre che ai fattori negativi e positivi che incidono sul valore. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il metodo comparativo, che vede il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, immessi sul mercato di recente e con prezzo noto.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie commerciale applicando i vari coefficienti per le pertinenze.

La superficie commerciale del fabbricato, detta anche "superficie convenzionale vendibile (SCV), è intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata al lordo delle murature esterne fino a cm 50 e per la metà delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di cm 25, rilevate su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

TABELLA CONFRONTO

Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Immobile oggetto di stima
Indirizzo	Via Pisana 986	Via Pisana 977	Via Pisana 996	Via Pisana 1048/D
Descrizione	Quadrilocale Via Pisana con posto auto	Quadrilocale Via Pisana con posto auto	Ampio quadrilocale con doppia terrazza e posto auto	Trilocale con ampio open-space, doppia terrazza e posto auto
Prezzo di vendita	€ 296.000	€ 296.000	€ 296.000	
Superficie commerciale	113 mq	115 mq	113 mq	109,37 mq
Stato conservativo	Normale	Normale	Normale	Buono
Numero di servizi igienici	2	2	1	1
Euro/mq	€ 2619,47	€ 2573,91	€ 2619,47	

9) Stima del valore dell'immobile

Il valore medio degli immobili comparati è di euro $((2619,47+2573,91+2619,47)/3) = 2604,28$ €/mq arr.

2605 €/mq. Si stima un valore aggiuntivo per la posizione al piano ultimo e per la ristrutturazione effettuata di euro/mq 45, portando il valore a **2650 €/mq**.

Il valore medio sembra in linea con il mercato immobiliare attuale e quindi il valore dell'immobile calcolato è di: $2650 \text{ €/mq} \times 109,37 \text{ mq} = 289.830,50$ arr. **290.000 €**

Si ritiene opportuno mantenere entrambi gli immobili come lotto unico in quanto, data la scarsa presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze, il posto auto esclusivo rende più appetibile l'appartamento.

10) Verifica con valori OMI

Nella zona dove è ubicato l'immobile ed il relativo posto auto si è accertato un valore omi, per le abitazioni di tipo civili, tra euro 2000,00 ed euro 2750,00 a mq

La stima effettuata è in linea con i valori OMI.

11) Prezzo a base d'asta

Si ritiene congrua una detrazione del 10% per la determinazione del prezzo a base d'asta. Vengono inoltre detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per le spese condominiali non pagate riferite agli ultimi due anni.

Prezzo a base d'asta dell'intero immobile

$290.000 \text{ €} \times 0,90 = 261.000 \text{ €} - 4.397,76 \text{ €} \text{ (debiti condominiali)} - 4.100 \text{ €} \text{ (regolarizzazione edilizia)} = 252.502,24 \text{ €}$ arr. **252.500,00 €**

Il procedimento giudiziario riguarda la quota di nuda proprietà pari ad 1/2 e la quota di usufrutto pari ad 1/1 degli immobili descritti.

Si calcola quindi il valore di usufrutto e della nuda proprietà:

- Valore di usufrutto (età 86 anni) con tasso di interesse legale 2,50% e coefficiente di riferimento 8

$252.500 \text{ €} \times 0.025 \times 8 = \mathbf{50.500 \text{ €}}$

- Valore nuda proprietà $252.500 \text{ €} - 50.500 \text{ €} = \mathbf{202.000 \text{ €}}$

Prezzo a base d'asta

Valore usufrutto 50.500 € + Valore nuda proprietà (202.000 €/2) =

151.500,00 €

Allegati:

- 1) Visura catastale appartamento
- 2) Visura catastale posto auto
- 3) Planimetria catastale appartamento
- 4) Planimetria catastale posto auto
- 5) Spese condominiali
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Visura ipotecaria appartamento
- 8) Visura ipotecaria posto auto
- 9) Atto di provenienza
- 10) Verifica contratti di locazione
- 11) Verbale 1
- 12) Verbale 2
- 13) Atto di pignoramento
- 14) Estratto di mappa