

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

Proc. n. 340 2017 R.G.

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

promossa da

. contro

**INTEGRAZIONE ALLA**  
**REL AZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta Arch. Gianna Briganti , con studio in Firenze Via de' Giandonati 2, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883 e all'Albo di questo Tribunale al n° 9387 ,  
integra la Relazione a suo tempo depositata con quanto richiesto con provvedimento del G.E. del 4/12/2025 nel quale incaricava “ *l'esperto stimatore già incaricato di depositare nella procedura esecutiva una integrazione necessaria di perizia volta a chiarire se due dei tre vani indicati nella descrizione del lotto 5 (evidenziati in rosso nella planimetria allegata al ricorso come doc. 10) insistano sulla particella che identifica l'appartamento in vendita come lotto 5 ovvero sul magazzino che, dopo la sentenza di accoglimento della precedente opposizione, non è più pignorato. Invita l'esperto anche a quantificare gli importi da sostenere per chiudere gli accessi dal lotto 5 al magazzino non più pignorato ; ritenuto poi opportuno che l'esperto stimatore, all'atto di tale integrazione, provveda a rendere anche tutti i chiarimenti ulteriori che ritenga opportuno fornire al fine di descrivere nel modo più completo il lotto 5 alla luce della sentenza del 20.5.2022 del Tribunale di Firenze, p.q.m. assegna termine di 60 giorni per tale integrazione .*

La sottoscritta provvedeva ad effettuare sopralluoghi presso l'immobile oggetto della richiesta di integrazione , in data 5 e 18 dicembre 2025 , eseguendo ed aggiornando il rilievo metrico e fotografico .

Dalle misurazioni effettuate emerge che i 2 locali attualmente annessi all'immobile posto al piano terreno ( sub 4 della particella 101 ) evidenziati in verde con la dizione “Porzione A” nella planimetria allegata , pur avendo unico accesso dal ripostiglio che si affaccia sul resede tergale , risultano rientrare nel perimetro della particella 101 e più precisamente del sub 5 (corrispondente al magazzino già a suo tempo escluso dalla vendita) e devono essere considerati parte dello stesso subalterno 5 . Di conseguenza devono essere defalcati dal Lotto 5 ancora in vendita .

Poichè il Lotto 5 risulta collegato al magazzino adiacente (identificato con il subalterno 5 e già a suo tempo defalcato dalla vendita) vi è poi da considerare l'aspetto degli accessi :

in primo luogo quello già sopra accennato relativo ai ripostigli :

all'attualità i due locali risultano accessibili solo dal ripostiglio che rimane di pertinenza del lotto ancora in vendita e quindi dovranno fisicamente essere separati da questo ultimo . La separazione dovrà essere realizzata con una porzione di muratura a chiusura del vano di accesso esistente che misura circa mq 2.

Le opere necessarie sono le seguenti :



- Realizzazione di muratura di mattoni pieni spessore almeno cm.30 circa mq 2
- Realizzazione di intonaco civile sul lato della muratura  
che prospetta il subalterno 4 cioè il lotto ancora in vendita circa mq 2
- Tinteggiatura a calce della porzione di nuovo intonaco circa mq 2

Per la realizzazione delle opere sopra indicate il CTU ritiene necessario un importo stimato a corpo in € 1.500,00.

in secondo luogo quello relativo al collegamento fra l'appartamento a piano terra ( sub 4 della particella 101 ) e l'adiacente magazzino ( sub 5 già precedentemente defalcato dalla vendita ).

Anche tale separazione dovrà essere realizzata con una porzione di muratura a chiusura del vano di accesso esistente che misura circa mq 2

Le opere necessarie sono le seguenti :

- Realizzazione di muratura di mattoni pieni spessore almeno cm.30 circa mq 2
- Realizzazione di intonaco civile sul lato della muratura  
che prospetta il subalterno 4 cioè il lotto ancora in vendita circa mq 2
- Tinteggiatura a calce della porzione di nuovo intonaco circa mq 2

Per la realizzazione delle opere sopra indicate il CTU ritiene necessario un importo stimato a corpo in € 1.500,00.

Il totale delle opere necessarie alla separazione fra l'appartamento a piano terra subalterno 4 e il subalterno 5 , già a suo tempo defalcato dalla vendita , ammonta quindi a € 3.000,00.

La sottrazione dei due locali dal lotto 5 , diminuendone la superficie, determina la necessità sia di rivedere il valore a suo tempo assegnato al lotto stesso , sia di modificare la descrizione del lotto relativamente all'appartamento posto al piano terreno .

Il CTU provvede quindi

1) a determinare il nuovo valore del Lotto in base alla variata superficie e procede alla stima dell' immobile ubicato in Comune di Campi Bisenzio ,Via Montello 39 costituito da un appartamento piano terra con annesso ripostiglio esterno e resede esclusivo .

Il CTU dopo aver verificato i valori di mercato degli immobili ( sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia per il Comune di Campi Bisenzio nel primo semestre 2025 sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata ) e tenendo conto della vetustà e delle cattive condizioni di manutenzione dei beni , determina come valore di stima € 1.300,00/mq .

La valutazione del bene avviene quindi secondo le seguenti operazioni :

Superficie lorda unità immobiliare

appartamento piano terra	circa mq. 111,37	coeff. 1,00	mq. 111,37 +
ripostiglio esterno	circa mq 11,14	coeff. 0,60	mq 6,68 +
resede esclusivo	circa mq 37,31	coeff. 0,10	mq 3,73 =



Superficie commerciale ragguagliata totale	mq 121,78
arrotondata a	mq 122,00

Valore di Stima

Superficie commerciale ragguagliata totale mq 122,00 x € 1.300,00/mq = € 158.600,00

**TOTALE VALORE € 158.600,00**

2) a modificare la descrizione dell' immobile di cui al punto 6) del lotto 5 come di seguito

- 6) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno con accesso dalla Via Montello n° 39 , costituito da un ingresso, quattro locali , un bagno, un locale ad uso ripostiglio posto sul retro con accesso dal piazzale a comune ed un resede ad uso esclusivo . Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'unità immobiliare risulta censita nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.4 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 6 , superficie catastale mq 122,00, rendita € 464,81 , Via Montello , piano T.  
Alla verifica urbanistica si è rilevato una disposizione interna difforme dai titoli edilizi ; inoltre l'unità immobiliare si presenta come adibita ad ufficio e all'attualità risulta ancora collegata al magazzino adiacente sia tramite uno dei locali interni che tramite il ripostiglio esterno .  
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi e riporta una situazione non aggiornata ; per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia Libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 che comporterà circa € 1.500,00 di spese tecniche e il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ; successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale con spese tecniche pari a circa € 300,00 .

<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 158.600,00 -</b>
dal quale occorre scorporare	
le spese tecniche e l'aggiornamento catastale	€ 2.800,00 -
le opere edilizie finalizzate alla separazione dal magazzino adiacente	€ 3.000,00 =
<b>Il valore del bene risulta quindi pari a</b>	<b>€ 152.800,00</b>

La nuova valutazione del bene di cui al punto 6) determina anche la variazione del valore totale del Lotto 5:

Appartamento piano primo (invariato)	€ 306.800,00
Appartamento piano terra (modificato)	€ 152.800,00

**Il valore del Lotto 5 ,dalla somma del valore delle due unità immobiliari sopraindicate che lo compongono , risulta quindi pari a € 459.600,00**



Nella sentenza del Tribunale di Firenze del 20/5/2022 che fa riferimento anche ai beni sub.3 e sub.4 costituenti il lotto 5) , il Giudice ( si cita) :

*“ 2) accerta e dichiara esclusi dalla sostituzione fedecommissaria i seguenti beni immobili:*

- Appartamento (cat. A/3) posto in Comune di Campi Bisenzio, Via Montello. Al N.C.E.U. del suddetto Comune l'immobile è rappresentato al foglio di mappa 19, dalla particella 101 sub. 3;*
- Appartamento (cat. A/3) posto in Comune di Campi Bisenzio, Via Montello. Al N.C.E.U. del suddetto Comune l'immobile è rappresentato al foglio di mappa 19, dalla particella 101 sub. 4 “.*

confermandoli così *“esclusi dalla sostituzione fedecommissaria “.*

Nella convinzione di avere fedelmente risposto al Quesito dell'Ill.ma S.V. si deposita, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si dovesse rendere necessario.

Firenze, 29 gennaio 2026

In fede

Arch. Gianna Briganti

Allegati :

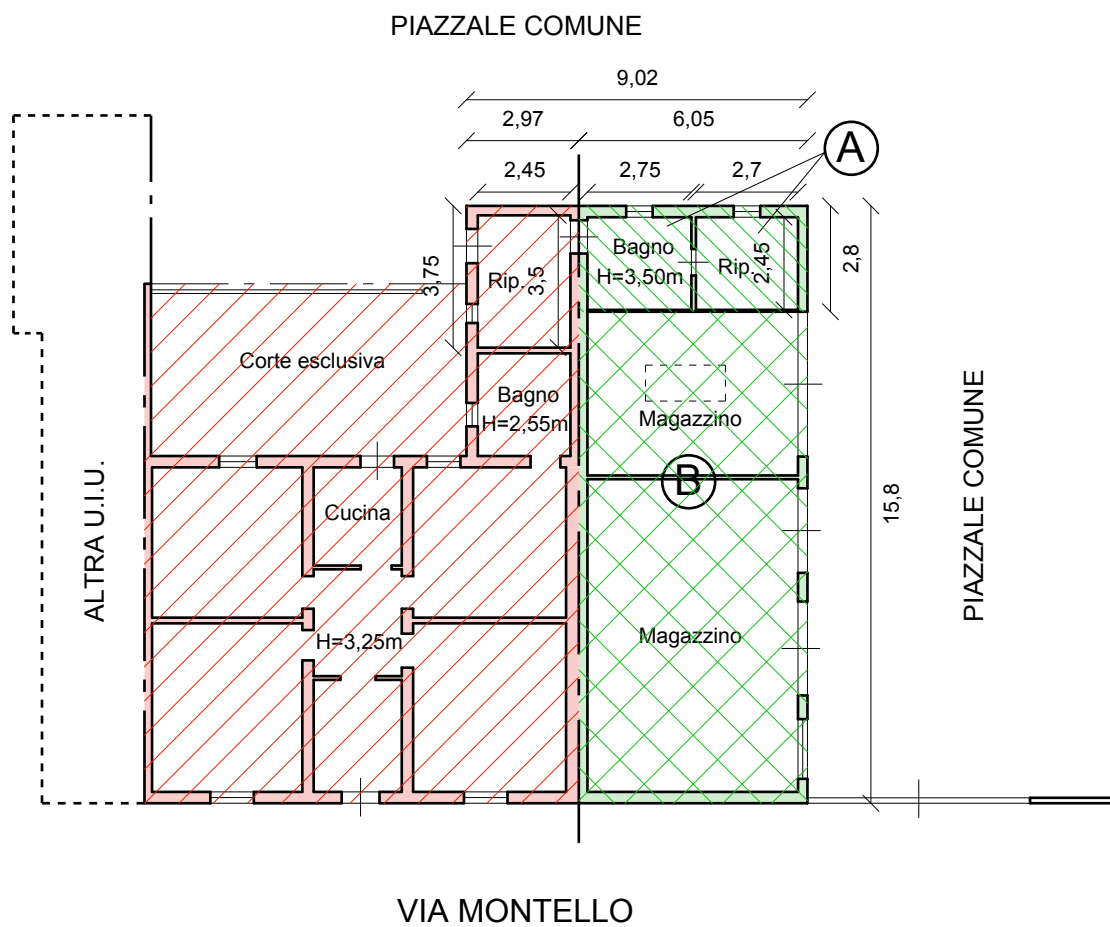
Schema planimetrico quotato

Documentazione fotografica integrativa relativa al sub.4.





## PIANO TERRENO



- F. 19 P.IIa 101 Sub.4
- F. 19 P.IIa 101 Sub.5 --- Porzione A = 16,94 mq lordi
- F. 19 P.IIa 101 Sub.5 --- Porzione B



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO 2 ) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTEGRATIVA



1) 2) APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 4 VISTA DAL RETRO





3) APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 4  
RIPOSTIGLIO ANNESSO INGRESSO DAL PIAZZALE



4) 5) APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 4  
RIPOSTIGLIO ANNESSO VISTA INTERNO

