



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**

**Terza Sezione Civile**

**G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza**

**Contenzioso 2515/25 R.G.**

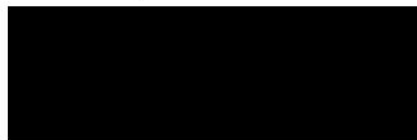
*attore*



**INTERGRAZIONE**

**DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO EI 191/23 R.G.**

*procedente*



**C.T.U. DOTT. ARCH. ALESSANDRO CRUDELI**

Via Piana, 16 - 50124 Firenze

Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it



G.le Dott.ssa  
Giovanna MAZZA  
Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Tribunale Ordinario di Firenze

^ ^ ^

Con Provvedimento comunicatami dalla competente Cancelleria in data 11/12/25 la S.V.I. mi invitava:

- *in merito al lotto 3, a verificare l'esatta coincidenza tra l'immobile pignorato, indicato nel lotto 3 e l'immobile (civile abitazione) indicato nel contratto di locazione con il sub 32 in luogo dell'indicazione corretta del sub 3 indicata nella visura aggiornata (allegati n. 5 e 6 della relazione del delegato), tenendo conto delle seguenti indicazioni:*
  - 1) *Descrizione testuale dell'immobile nel contratto (piano, interno, consistenza ed indirizzo);*
  - 2) *Coerenza tra contratto e stato di fatto (coincidenza con chi occupa l'immobile)*
  - 3) *Esame di tutta la documentazione che consenta di superare l'errore materiale (ossia: planimetrie, allegati, dichiarazioni delle parti)*
- *in merito ai lotti 3 e 5 invita ad apportare alla propria relazione le rettifiche che dovessero rendersi necessarie secondo le indicazioni sopra riportate [per quanto riguarda il lotto 5 a seguito di indagine da parte del Custode]*
- *in merito ai lotti 2, 6 e 7 ad integrare la propria relazione aggiornando il valore di mercato ed il prezzo base d'asta in base al loro effettivo stato (libero/occupato) così come indicato rispettivamente nei punti 2.1, 2.4 e 2.5 della relazione del delegato del 27.11.2025;*

e mi autorizzava:

- *a trascrivere l'accettazione di eredità a favore degli aventi diritto per gli*



*immobili di cui ai lotti 1, 2, 3 e 4 descritti al precedente paragrafo 2.6 della suddetta relazione, adottando i provvedimenti necessari*

- : -

Oggi rimetto pertanto la seguente

## **INTEGRAZIONE**

### **DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

che costituisce prosecuzione della relazione di consulenza tecnica di ufficio relativa al procedimento EI 191/23 avanti il Tribunale ordinario di Firenze depositata in data 12/10/24 ed è organizzata come nel seguente

### **I N D I C E**

<b>15. COINCIDENZA BENE PERIZIATO E BENE LOCATO LOTTO III</b>	114
<b>15.1. Premessa</b>	114
<b>15.2. Verifica coincidenza immobili locato e periziato</b>	114
<u>15.2.1. Verifica ex descrizione testuale dell'immobile</u>	114
<u>15.2.2. Verifica ex coerenza fra contratto e stato di fatto</u>	115
<u>15.2.3. Esame di ulteriore documentazione</u>	115
<b>15.3. In definitiva</b>	116
^ ^ ^	
<b>16. RETTIFICHE AI LOTTI III E V</b>	116
<b>16.1 Rettifiche lotto III</b>	116
<b>16.2. Rettifiche al lotto V</b>	116
<u>16.2.1. Premessa</u>	116
<u>16.2.2. Aggiornamento valore bene G considerato lo stato di possesso</u>	117
<u>16.2.3. Aggiornamento valore quota pignorata bene G</u>	117
<u>16.2.4. Aggiornamento lotto V</u>	117
^ ^ ^	
<b>17. AGGIORNAMENTO LOTTI II, VI E VII</b>	117





<b>19.5. Lotto V</b>	124
<b>19.6. Lotto VI</b>	124
<b>19.7. Lotto VII</b>	124
<b>19.8. Lotto VIII</b>	125

^ ^ ^



## **15. COINCIDENZA BENE PERIZIATO E BENE LOCATO LOTTO III**

### **15.1. Premessa**

I beni di cui al lotto III sono n. 2 denominati, nella relazione di consulenza tecnica di ufficio depositata, rispettivamente bene C e bene D, ovvero n. 1 appartamento e n. 1 autorimessa catastalmente<sup>61</sup> censiti come segue:

- CF Campi Bisenzio (FI) foglio 33, particella 363, subalterno 3;
- CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 372, subalterno 2;

e - ex risultanze catastali, ex risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, ex loro posizionamento sul territorio - tali beni sono risultati nel corso delle operazioni senz'altro di comproprietà dell'esecutato.

Peraltro nell'atto di locazione<sup>62</sup> di tali n. 2 beni questi ultimi vengono catastalmente indicati come:

Bene C

- CF Campi Bisenzio (FI) foglio 33, particella 363, subalterno 32 (sic);

Bene D

- CF Campi Bisenzio (FI), foglio 33, particella 372, subalterno 2;

e, di conseguenza, per quanto concerne il bene B sono sorti dubbi intorno alla coincidenza fra immobile periziato e immobile locato.

- ::: -

### **15.2. Verifica coincidenza immobili locato e periziato**

#### 15.2.1. Verifica ex descrizione testuale dell'immobile

Nel relativo contratto<sup>63</sup> l'immobile locato viene definito come segue:

*unita' immobiliare posta in Campi Bisenzio (FI) , Via dei Mille 1, piano 1  
composto da 3 vani, 1 servizio igienico oltre accessori, riscaldamento singolo  
e (...) per una superficie di mq. 67,50 , con estremi catastali identificati da:*

61. Cfr. allegati da 8 a 11.

62. Cfr. allegati da 204 a 213.

63. Cfr. allegati da 204 a 213.



*foglio 33 part 383 sub 32 Categoria A/2 Rendita Catastale €. 383,47 (...)*

ove l'immobile periziato:

- è posto in via dei Mille 1;
- è posto al 1<sup>^</sup> piano del fabbricato di cui fa parte;
- si compone di 3 vani, n. 1 servizio igienico oltre accessori<sup>64</sup>;
- ha una superficie catastale leggermente maggiore ma ciò non depone più di tanto, giacché un conto è la superficie catastale calcolata al lordo delle murature perimetrali, un conto è quella che un tempo si definiva superficie commerciale calcolata al netto delle murature perimetrali;
- rientra in categoria A/12;
- ha rendita catastale pari a 383,47 euro<sup>65</sup>.

- ::: -

#### 15.2.2. Verifica ex coerenza fra contratto e stato di fatto

Il contratto di locazione<sup>66</sup> del bene C quest'ultimo viene locato ai signori

- [REDACTED]
- [REDACTED]

e nel corso delle operazioni e, precisamente, in occasione dell'accesso al bene C da parte dello scrivente congiuntamente con il rappresentante di ISVEG, l'immobile è risultato in possesso della locataria [REDACTED] individuata da documento ID CA 18847 IL.

- ::: -

#### 15.2.3. Esame di ulteriore documentazione

Pur non essendo reperibile l'elenco particelle né l'estratto planimetrico del fabbricato di cui fa parte il bene C, per quanto occorrer possa si evidenzia che trattasi di fabbricato su n. 3 piani fuori terra con n. 2 appartamenti per piano, per

64. Cfr. allegati 95

65. Cfr. allegati da 8, 9.

66. Cfr. allegati da 204 a 208.



un totale dunque di n. 6 appartamenti ovvero n. 6 subalterni, numerati verosimilmente da 1 a 6.

- ::: -

### **15.3. In definitiva**

Alla luce di:

- verifica ex descrizione testuale dell'immobile;
- verifica ex coerenza fra contratto e stato di fatto;
- esame di ulteriore documentazione

la numerazione 32 anziché 3 del subalterno che individua il bene C appare, al di là di ogni ragionevole dubbio, frutto di un refuso in sede di redazione del relativo contratto di locazione.

^ ^ ^

## **16. RETTIFICHE AI LOTTI III E V**

### **16.1 Rettifiche lotto III**

Alla luce di quanto detto al punto 15, per quanto concerne il lotto III non vi sono modifiche da apportare alla relazione di consulenza tecnica in ufficio.

- ::: -

### **16.2. Rettifiche al lotto V**

#### 16.2.1. Premessa

Alla luce di quanto fatto presente da ISVEG a proposito dello stato di occupazione del bene G nella relazione recante data 09/01/26 e depositata a mezzo PCT in data 12/01/26, ovvero che:

*"Il custode giudiziario riferisce di essere in attesa della restituzione delle chiavi del quartiere da parte del conduttore, con appuntamento ad oggi concordato al prossimo 30.01.2026 a seguito di espressa disdetta inoltrata dallo stesso conduttore in data 06.01.2026."*

si ritiene opportuno considerare il bene G libero.

- : -



#### 16.2.2. Aggiornamento valore bene G considerato lo stato di possesso

valore bene G	euro	164.111,26
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 164.11,26 x 0,00 =	euro	- 0,00
restano valore bene G	euro	164.111,26
- : -		

#### 16.2.3. Aggiornamento valore quota pignorata bene G

valore bene G	euro	164.111,26
restano valore bene G		
euro 164.111,26 x 0,50	euro	82.055,63
- :: -		

#### 16.2.4. Aggiornamento lotto V

valore bene G	euro	164.111,26
a detrarre debiti condominiali bene G	euro	-5.896,67
restano	euro	158.214,59
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 158.214,59 x 0,10 =	euro	15.821,46
restano prezzo base d'asta	euro	142.393,13
arrotondati a	euro	142.000,00
^ ^ ^		

### **17. AGGIORNAMENTO LOTTI II, VI E VII**

#### **17.1 Aggiornamento lotto II**

##### 17.1.1. Premessa

Alla luce di quanto riportato al punto 2.1. della relazione del delegato alla vendita cui fa riferimento il Provvedimento della S.V.I., ovvero della opponibilità del contratto di locazione del bene B, avremo le seguenti modifiche relative al lotto II.

- :: -

##### 17.1.2. Aggiornamento valore bene B considerato lo stato di possesso



valore bene B	euro	82.250,00
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 82.250,00 x 0,15 =	euro	- 12.337,50
restano valore bene B	euro	69.912,50

- :: -

#### 17.1.3. Aggiornamento valore quota pignorata bene B

valore bene B	euro	69.912,50
valore quota pignorata bene B		
euro 69.912,50 x 0,50 =	euro	34.956,25

- :: -

#### 17.1.4. Aggiornamento lotto II

valore bene B	euro	69.912,50
a detrarre debiti condominiali bene B	euro	0,00
restano	euro	69.915,50
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 69.912,50 x 0,10 =	euro	6.991,25
restano prezzo base d'asta	euro	62.921,25
arrotondati a	euro	63.000,00

- ::: -

### **17.2 Aggiornamento lotto VI**

#### 17.2.1. Premessa

Alla luce di quanto riportato al punto 2.4. della relazione del delegato alla vendita cui fa riferimento il Provvedimento della S.V.I., ovvero del doversi considerare libero il bene H, avremo le seguenti modifiche relative al lotto VI.

- :: -

#### 17.2.2. Aggiornamento valore bene H considerato lo stato di possesso

valore bene H	euro	206.247,94
a detrarre considerato stato di possesso		



euro 82.250,00 x 0,00 =	euro	0,00
restano valore bene H	euro	206.247,94

- :: -

17.2.3. Aggiornamento valore quota pignorata bene H

valore bene H	euro	206.247,94
valore quota pignorata bene H		
euro 206.247,94 x 0,50 =	euro	103.123,97

- :: -

17.2.4. Aggiornamento lotto VI

valore bene H	euro	206.247,94
a detrarre debiti condominiali bene H	euro	- 4.338,01
restano	euro	201.909,93
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 201.909,93 x 0,10 =	euro	20.190,99
restano prezzo base d'asta	euro	181.718,94
arrotondati a	euro	182.000,00

- :: -

**17.2 Aggiornamento lotto VII**

17.3.1. Premessa

Alla luce di quanto riportato al punto 2.5. della relazione del delegato alla vendita cui fa riferimento il Provvedimento della S.V.I., ovvero del doversi considerare opponibile alla procedura il contratto di locazione del bene I, avremo le seguenti modifiche relative al lotto VII.

- :: -

17.3.2. Aggiornamento valore bene I considerato lo stato di possesso

valore bene I	euro	153.969,63
a detrarre considerato stato di possesso		
euro 82.250,00 x 0,15 =	euro	- 23.054,49



restano valore bene I euro 130.642,14

- :: -

#### 17.3.3. Aggiornamento valore quota pignorata bene I

valore bene I euro 130.642,14

valore quota pignorata bene I

euro 130.642,14 x 0,50 = euro 65.321,07

- :: -

#### 17.3.4. Aggiornamento lotto VII

valore bene I euro 130.642,14

a detrarre debiti condominiali bene I euro - 506,23

restano euro 130.135,91

a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta

euro 130.135,91 x 0,10 = euro 13.013,59

restano prezzo base d'asta euro 117.122,32

arrotondati a euro 117.000,00

^ ^ ^

### **18. TRASCRIZIONE EREDITA' LOTTI I, II, III, IV**

#### **18.1. Operazioni svolte**

Dietro autorizzazione della S.V.I. e considerato che:

- dei beni ricompresi nei lotti I, II, III e IV mancava la trascrizione della tacita accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato e di suo fratello non esecutato;
- peraltro, detta tacita accettazione risultava essere stata trascritta in occasione della vendita *ante* pignoramento di n. 2 beni immobili da parte dell'esecutato e di suo fratello non esecutato con atto ai rogiti Notaio Elena Santalucia in data 01/12/15, rep. 14043/9135;

in data 24/12/25 mi recavo presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e, in forza del citato atto ai rogiti Notaio Santalucia nonché



dell'essere il certificato di morte della madre dell'esecutato [REDACTED] allegato all'atto medesimo, espletate le formalità di rito chiedevo la trascrizione dei beni ricompresi nei lotti I, II, III, IV. La sera del medesimo giorno ottenevo in telematico il duplo della trascrizione richiesta firmato digitalmente dal Capo Area Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale Territorio di Firenze, che si allega alla presente integrazione.

- :: -

## **18.2. Storia degli estremi catastali beni di cui ai lotti I e IV**

Per quanto occorrer possa si precisa che si è trascritta la accettazione tacita dell'eredità dei beni di cui al punto precedente come censiti al momento della successione di [REDACTED] e che, in ordine cronologico inverso, la storia degli estremi catastali dei beni di cui ai lotti I e IV è la seguente.

- :: -

### 18.2.1. A seguito della redazione della relazione di CTU

- LOTTO I
  - Bene A
  - CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 503
  - abitazione in villini
  - QP bene E lotto I
  - CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 506
  - ente urbano
- LOTTO IV
  - Bene F
  - CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 504
  - abitazione in villini
  - QP bene E lotto F
  - CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 507
  - ente urbano



- :: -

18.2.2. Ante redazione della relazione di CTU

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 503

abitazione in villini

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 504

abitazione in villini

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 505

ente urbano

- :: -

18.2.3. Al momento della successione di Nesti Zaira

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 503

abitazione in villini

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 1

abitazione in villini

CF Campi Bisenzio (FI), foglio 50, part 609, sub 2

rimessa

^ ^ ^

**19. RIEPILOGO LOTTI**

Per maggior chiarezza si riepilogano tutti i lotti del procedimento in epigrafe alla luce della presente integrazione, come di seguito esposto.

**19.1. Lotto I**

bene A	euro	542.670,00
QP bene E lotto bene A	euro	7.735,81
a detrarre debiti condominiali bene A	euro	0,00
a detrarre debiti condominiali QP bene E	euro	0,00
restano	euro	550.405,81
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 550.405,81 x 0,10 =	euro	-55.040,58



restano prezzo base d'asta	euro	495.365,23
arrotondati a	euro	495.000,00

- : : -

### 19.2. Lotto II

bene B	euro	69.912,50
a detrarre debiti condominiali bene A	euro	0,00
restano	euro	69.912,50
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 69.912,50 x 0,10 =	euro	- 6.991,25
restano prezzo base d'asta	euro	62.921,25
arrotondati a	euro	63.000,00

- : : -

### 19.3. Lotto III

bene C	euro	148.736,25
bene D	euro	15.300,00
a detrarre debiti condominiali bene C	euro	0,00
a detrarre debiti condominiali bene D	euro	0,00
restano	euro	164.036,25
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 164.036,25 x 0,10 =	euro	- 16.403,63
restano prezzo base d'asta	euro	147.632,63
arrotondati a	euro	148.000,00

- : : -

### 19.4. Lotto IV

bene F	euro	314.893,05
QP bene E lotto bene F	euro	3.249,95
a detrarre debiti condominiali bene F	euro	0,00
a detrarre debiti condominiali QP bene E	euro	0,00



restano	euro	318.143,01
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 318.143,01 x 0,10 =	euro	- 31.814,30
restano prezzo base d'asta	euro	286.328,70
arrotondati a	euro	286.000,00

- ::: -

#### 19.5. Lotto V

valore bene G	euro	164.111,26
a detrarre debiti condominiali bene G	euro	-5.896,67
restano	euro	158.214,59
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 158.214,59 x 0,10 =	euro	15.821,46
restano prezzo base d'asta	euro	142.393,13
arrotondati a	euro	142.000,00

- ::: -

#### 19.6. Lotto VI

bene H	euro	206.274,94
a detrarre debiti condominiali bene H	euro	- 4.338,01
restano	euro	201.909,93
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 201.909,93 x 0,10 =	euro	- 20.190,99
restano prezzo base d'asta	euro	181.718,94
arrotondati a	euro	182.000,00

- ::: -

#### 19.7. Lotto VII

bene I	euro	130.642,14
a detrarre debiti condominiali bene I	euro	- 506,23
restano	euro	130.135,91



a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 130.135,91 x 0,10 =	euro	- 13.013,59
restano prezzo base d'asta	euro	117.122,32
arrotondati a	euro	117.000,00

- ::: -

### 19.8. Lotto VIII

bene J	euro	46.189,05
a detrarre debiti condominiali bene I	euro	-528,90
restano	euro	45.660,15
a detrarre in considerazione dei meccanismi d'asta		
euro 45.660,15 x 0,10 =	euro	-4.566,01
restano prezzo base d'asta	euro	41.094,13
arrotondati a	euro	41.000,00

^ ^ ^

A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

^ ^ ^

il consulente tecnico di ufficio  
(Arch. Alessandro Crudeli)

### TOTALE ALLEGATI

- duplo trascrizione accettazione tacita eredità beni lotti I, II, III, IV

