

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione III – Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice Esecutore dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

Oggetto:  
**Procedura E.I. n° 136/2024 R.G.**

promossa da:

**CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO s.c.**

contro:

----- e -----

\*\*\*

**RELAZIONE**

premessa

- quesito n°1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento
  - 1.1 Identificazione
  - 1.2 Confinanti
  - 1.3 Identificazione catastale
  - 1.4 Corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento
  - 1.5 Conformità tra la descrizione attuale e l'atto di pignoramento
  - 1.6 Regolarità catastale e planimetrie
- quesito n°2 Estremi dell'atto di pignoramento e diritto di proprietà
- quesito n°3 Estremi dell'atto di provenienza
- quesito n°4 Descrizione del bene e strumento urbanistico comunale
- quesito n°5 Stato di possesso
- quesito n°6 Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente
- quesito n°7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
- quesito n°8 Spese fisse di gestione/manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali
- quesito n°9 Regolarità edilizia ed urbanistica
- quesito n°10 Regime di edilizia residenziale pubblica
- quesito n°11 Indicazione del valore di mercato
- quesito n°12 Indicazione del prezzo a base d'asta
- quesito n°13 Appetibilità sul mercato, quota pignorata, divisibilità e regime impositivo

elenco allegati

## PREMESSA

La sottoscritta architetto Sandra Pratesi, nata a Firenze il 18 marzo 1961, residente a Firenze via di Ripoli n. 191 iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n° 4401 e all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Firenze con il n° 9494, nominata C.T.U dal Giudice Esecutore per la perizia in epigrafe con incarico di stima in data 11/11/2025, in riferimento ai quesiti formulati, dichiara quanto segue:

il sopralluogo con il rilievo planimetrico e la documentazione fotografica dei beni in oggetto è stato eseguito dalla scrivente, congiuntamente con il custode nominato (Is.Ve.G. S.r.L) in data 29/01/2026 alla presenza dei debitori.

### QUESITO n°1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 1.1 - Identificazione

Appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Cambi Bisenzio e precisamente in via dei Confini 26/F.

#### 1.2 - Confinanti:

-----, parti condominiali, s.s.a.

#### 1.3 - Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze -Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, via dei Confini n.26/F, piano quarto, foglio **6**, part. **659**, sub.**500**, categoria **A/2**, classe **3**, Cons. **5** vani, superficie catastale totale **108** m<sup>2</sup> escluso aree scoperte **99** m<sup>2</sup>, rendita **€426,08**, immobile intestato a: ----- nato a ----- il --/--/---- c.f. -----, diritto di proprietà per 1/2 e ----- nata a ----- il --/--/---- c.f. -----, diritto di proprietà per 1/2.

#### 1.4 - Corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare **corrispondono** ai dati riportati nella visura reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio Catasto Fabbricati.

#### 1.5 – Conformità tra la descrizione attuale e l'atto di pignoramento

Vi è **conformità** tra la descrizione attuale del bene quale indirizzo, numero civico e piano con la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

## 1.6 - Regolarità catastale e planimetrie

1- L'unità immobiliare attuale risulta regolarmente iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, via dei Confini n.26/F, piano quarto, foglio 6, part. 659, sub.500, categoria A/2, classe 3, Cons. 5 vani, superficie catastale totale 108 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte 99 m<sup>2</sup>, rendita €426,08

Presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati Comune di Campi Bisenzio è depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana, ultima planimetria in atti protocollo n. FI0051937 del 13/02/2013.

**L'ultima planimetria depositata corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi** con la differenza che una porzione di terrazzo oggi risulta trasformata in veranda chiusa con infissi in alluminio e vetro. Questa difformità riscontrata durante il sopralluogo viene meglio descritta nella risposta al quesito n.9.

### QUESITO n°2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DIRITTO DI PROPRIETÀ

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono depositate le seguenti note di trascrizione:

**trascrizione** R.G.18879, R.P.14070, presentazione n°6 del 15/05/2024, Atto Giudiziario

in data 19/04/2024 rep. 4630/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**a favore:** Chiantibanca Credito Cooperativo società cooperativa San Casciano Val di Pesa (Fi) c.f 01292880521 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro:** ----- nato a ----- il --/--/---- c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ----- nata a ----- il --/--/----, c.f. -, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**immobile:** Comune di Campi Bisenzio, Catasto Fabbricati, Fgl. 6, part. 659, sub. 500, A/2 abitazione di tipo civile consistenza 5 vani, via dei Confini 26/F, piano 4.

### QUESITO n°3 - ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Esaminati gli atti presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Territorio di Firenze, il bene in oggetto, è pervenuto a ----- e -----, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà mediante atto notarile

pubblico di compravendita, trascrizione n.11 del 04/10/2012 Reg. Gen.28806, Reg. Part.20846, notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 25/09/2012 n. rep. 1937/1691, registrato a Firenze serie IT n.17347 in data 01/10/2012: immobile: Comune di Campi Bisenzio, Catasto Fabbricati, Fgl. 6, part. 659, sub. 500, A/2 abitazione di tipo civile consistenza 5 vani, via dei Confini26/F, piano 4, a favore di ----- nato a ----- il --/--/---- c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ----- nata a ----- il --/--/----, c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e contro ----- nato a ----- il --/--/---- c.f.----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ----- nata a ----- il --/--/----, c.f.----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà l'immobile era pervenuto mediante atto notarile pubblico di compravendita trascritto alla conservatoria di Firenze in data 4 marzo 1997 al numero R.P.4129 atto con il quale ---- vendeva la piena proprietà di detto immobile.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal notaio Federico Silvani in Firenze riguardo all'atto di compravendita fra ---- (venditore) e ----- e ----- (compratori) si legge: *“La parte venditrice garantisce che all'appartamento in oggetto compete l'uso esclusivo del posto auto scoperto nel piazzale condominiale.”*

Si fa notare che l'uso del posto esclusivo nel piazzale non è citato nel contratto di compravendita in oggetto, i debitori ignorano tale circostanza e l'amministratore condominiale, il geometra -----, non è a conoscenza ed esclude che vi siano assegnazioni di posti auto nel piazzale antistante il fabbricato.

#### **QUESITO n°4 – DESCRIZIONE DEL BENE E STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il bene di cui si tratta, **un'unità immobiliare a destinazione abitativa** è ubicato nella periferia nord di Campi Bisenzio nelle immediate vicinanze dell'asse viario che collega Firenze Nord per mezzo di via Pratese/via Lucchese con Prato, più precisamente fra le frazioni di “Capalle” e “La Villa”.

Il quartiere, prevalentemente residenziale è caratterizzato da una zona di edilizia storicizzata per lo più a due piani e da un complesso di edifici multipiano di edificazione più recente di cui fa parte l'unità abitativa in oggetto.

Il bene, parte di un più ampio fabbricato di nove piani fuori terra con spazi commerciali al piano strada è stato edificato con **licenza edilizia n.4219 rilasciata in data 28/04/1966** *“Costruzione di n.3 edifici per civili abitazioni negozi e garage”* con **Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 13/09/1968**.

L'intero fabbricato risulta in buone condizioni di manutenzione, non si rilevano particolari rifiniture di pregio.

L'unità abitativa, posta al quarto piano dell'edificio dotato di ascensore, si presenta con un'esposizione su due fronti nord-ovest e nord est ed è organizzata attorno a un ingresso soggiorno ampio e luminoso sul quale si affacciano tutti gli ambienti. A destra dell'ingresso si trovano la cucina e un bagno. La cucina si affaccia su un'ampia veranda che a sua volta si apre su una prima terrazza. La veranda è munita di infissi in alluminio e vetro su due lati contrapposti, da un lato si affaccia con una grande finestra con vetri satinati su una corte interna e dall'altro, come già descritto, sulla terrazza con una vetrata fissa e una porta finestra.

A sinistra dell'ingresso si trovano un ripostiglio e due camere con affaccio su una seconda terrazza che offre una vista panoramica in direzione nord-ovest.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ad eccezione di alcuni distacchi di intonaco localizzati prevalentemente sul soffitto della camera più grande e del soggiorno. Tali distacchi sarebbero dovuti a l'uso di idropittura lavabile non traspirante applicata nell'ultima manutenzione. In particolare si rileva anche che i distacchi del soggiorno sono in coincidenza del ponte termico dei materiali da costruzione impiegati (cemento strutturale e tamponamenti in laterizio)

Sono inoltre visibili tracce di muffa nella veranda intorno agli infissi di alluminio e vetro, in questo caso trattasi di umidità da condensa.

I pavimenti sono tutti in listoni di gres porcellanato effetto legno, gli infissi interni lisci in legno verniciato così come i serramenti esterni. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, i termosifoni sono in acciaio provvisti di termovalvole.

In soggiorno, in cucina e in veranda sono installate le unità per l'impianto di condizionamento dell'aria.

L'impianto elettrico munito di quadro è a norma, secondo quanto dichiarato dai debitori.

Il fabbricato è dotato di antenna parabolica condominiale.

La **Superficie Utile Netta** è così composta:

<b>a) Superficie Utile Abitabile</b>		
1	disimpegno	11,66 <sup>mq</sup>
2	cucina	15,00 <sup>mq</sup>
3	bagno	5,86 <sup>mq</sup>
4	soggiorno	15,65 <sup>mq</sup>
5	camera	17,93 <sup>mq</sup>
6	camera	17,32 <sup>mq</sup>
7	ripostiglio	1,84 <sup>mq</sup>
totale		<b>85,26<sup>mq</sup></b>

<b>b) Superficie Utile non Residenziale o accessoria</b>		
8	terrazza	11,90 <sup>mq</sup>
9	terrazza	10,33 <sup>mq</sup>
10	veranda**	9,30 <sup>mq</sup>

La **Superficie commerciale – omogeneizzata** – è di **107,00<sup>m2</sup>** totali ed è così composta:

vani principali	96,00 <sup>mq</sup>	100,00%	96,00 <sup>mq</sup>
terrazze (pertinenze)	27,00 <sup>mq</sup>	30,00%	8,00 <sup>mq</sup>
veranda** (pertinenza)	11,00 <sup>mq</sup>	30,00%	3,00 <sup>mq</sup>

\*\*attualmente la veranda si valuta con il parametro equivalente ad una terrazza (30%) in quanto risulta priva di titolo edilizio e verrà regolarizzata con la demolizione degli infissi come meglio spiegato al quesito n.9.

Nel **Piano Operativo** (approvazione 17/06/24) del Comune di Campi Bisenzio - disciplina del suolo del territorio comunale - l'immobile è classificato nell'ambito dei "tessuti consolidati a bassa densità abitativa" B1.1 - art.46 N.T.A.

#### **QUESITO n°5 - STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo e svolte le dovute indagini non sono stati riscontrati contratti di locazione, l'unità immobiliare risulta occupata dai due debitori e dai figli.

#### **QUESITO n°6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso.

#### **QUESITO n°7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

- **Nota di iscrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 04/10/2012 n.12, R.G.28807 R.P.4351, atto notarile pubblico del 25/09/2012, notaio Fioretto Benedetta, Firenze, rep. 1938,1692, **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** immobile situato nel Comune di Campi Bisenzio, Catasto Fabbricati,  
*immobile: fgl.6 part. 659, sub.500, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, via dei Confini 26/F;*  
**a favore:** di Banca Sella Spa Biella, per il diritto di proprietà per la quota di 2/2;  
**contro:** ----- nato il --/--/---- a -----, c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e  
**contro:** ----- nata il 07/07/1984 a -----, c.f. -----  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- **Nota di iscrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 24/04/2023 n.2, R.G.16315 R.P.2441, atto giudiziario Tribunale di Firenze del 21/03/2023, rep. 1244/2023, **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** immobile situato nel Comune di Campi Bisenzio, Catasto Fabbricati,  
*immobile: fgl.6 part. 659, sub.500, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, via dei Confini 26/F, piano 4;*  
**a favore:** ChiantiBanca Credito Cooperativo soc. coop. San Casciano in Val di Pesa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** ----- nato il --/--/---- a -----, c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e

**contro:** ----- nata il --/--/---- a -----, c.f. -----

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Nota di trascrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 03/08/2021 n.2, R.G.35326 R.P.25051, atto giudiziario Firenze del 14/07/2021, rep. 4551/2021, **verbale pignoramento immobili** immobile situato nel Comune di Campi Bisenzio, *immobile: fgl.6 part. 659, sub.500, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, via dei Confini 26/F, piano 4;*

**a favore:** Nice Immobiliare srl, Forlì, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

**contro:** ----- nato il --/--/---- a -----, c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Nota di trascrizione**, Direzione Provinciale di Firenze-Territorio del 15/05/2024 n.6, R.G.18879 R.P.14070, atto giudiziario Firenze del 19/04/2024, rep. 4630/2024, **verbale pignoramento immobili** immobile situato nel Comune di Campi Bisenzio, *immobile: fgl.6 part. 659, sub.500, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, via dei Confini 26/F, piano 4;*

**a favore:** ChiantiBanca Credito Cooperativo soc. coop. San Casciano in Val di Pesa, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; v

**contro:** ----- nato il --/--/---- a -----, c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**contro:** ----- nata il --/--/---- a -----, c.f. -----

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

#### **QUESITO n°8 – SPESE FISSE DI GESTIONE/MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI**

Lo Studio del geometra ----- che amministra il condominio di via dei Confini 26F a seguito della richiesta in merito alla gestione, alle spese e alla eventuale situazione debitoria ha inviato alla scrivente una mail, riportata in allegato, dove sono indicati i seguenti importi:

*“L’importo annuo per la gestione in corso 01/05/2025 – 30/04/2026 è pari ad € 4.190,36 comprensivo di € 798,36 di saldo gestione precedente.*

*L’importo delle rate ad oggi scadute e non versate corrisponde ad € 1.025,36: l’ultima rata scade il 15.03.26.*

*E' stata deliberata ed eseguita la sostituzione della porta della centrale termica per € 1.500,00 oltre iva."*

#### **QUESITO n°9 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Campi Bisenzio sono state individuate, le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Edilizia n.11513 del 18/02/2013, variante alla comunicazione n.57621 del 01/10/2012** richiedente ----- . *Trattasi di lavori di manutenzione straordinaria per “..l'eliminazione di tramezzi a divisione dall'angolo cottura dalla zona pranzo e a divisione fra il soggiorno e l'ingresso”.*
- **Pratica Edilizia n.57621 del 01/10/2012**, richiedente ----- . *Trattasi di lavori di **manutenzione straordinaria** per la “modifica di un tramezzo della cucina e rifacimento del bagno”*
- **Pratica Edilizia n.33801 del 28/05/2012** - **“Accertamento di conformità in sanatoria** in difformità da licenza edilizia n. 4219 del 29/04/1966”, autorizzazione n.9345/A rilasciata il 19/11/2012, richiedente ----- .  
*Trattasi di “opere di ristrutturazione edilizia realizzate in parziale difformità dal titolo e che riguardano opere interne, esterne e ampliamento della superficie non residenziale della terrazza”.*
- **Permesso a costruire in sanatoria n.4401 del 24/06/2021**- istanza di **condono edilizio** protocollo n.31662 del 02/10/1986 n.4869/86 inerente alle seguenti tipologie di opere: *“variazione nell'ubicazione del lotto; aumento di volume dovuto a una maggiore altezza dei due fabbricati; modifica del piano seminterrato con variazione della destinazione di alcune superfici condominiali; ristrutturazione delle parti condominiali e modifiche di prospetto”.* Sanatoria riguardante l'immobile nelle parti condominiali.
- **Autorizzazione di Abitabilità** domanda del 26/06/68, autorizzazione dal 11/07/68 del 13/09/68. Autorizzazione riprodotta in allegato.

Dalla comparazione del rilievo planimetrico da me eseguito con le planimetrie presenti nelle pratiche edilizie depositate si evidenzia che **la trasformazione della porzione di terrazzo in veranda chiusa con infissi in alluminio e vetro è priva di autorizzazione.**

Tale chiusura, che per la tipologia dei materiali utilizzati è databile intorno agli anni '70/'80, è presente su tutta la colonna dei terrazzi, ad ogni piano del fabbricato con le medesime caratteristiche.

Dal colloquio con il tecnico del Comune di Campi Bisenzio è emerso che tale variazione si colloca con gli attuali strumenti urbanistici (P.O.C. Adozione 2024) come un aumento di volume che prefigura una sanatoria.

In tali casi l'aumento di volume ammesso è da calcolarsi come possibile aumento di volume complessivo calcolato sull'intero fabbricato, per tutte le unità abitative. Si tratta quindi di una pratica in sanatoria che deve essere affrontata con indagini in termini condominiali.

La scrivente, per quanto sopra detto ritiene di risolvere la parziale difformità edilizia con una demolizione, ripristinando così lo stato licenziato.

Sarà calcolato il costo della demolizione e del ripristino e tale importo verrà detratto dal valore di mercato del bene, come meglio descritto al quesito n.10.

In seguito, se occorre, sarà possibile installare una chiusura di tipo VEPA (vetrata panoramica amovibile) che non richiede autorizzazione comunale.

Con la demolizione della veranda e il ritorno allo stato licenziato non sarà necessario presentare un nuovo accatastamento in quanto nell'ultima planimetria presente agli atti, la veranda è identificata come terrazza.

Per rendere urbanisticamente conforme l'unità abitativa in oggetto occorrono le seguenti lavorazioni:

- demolizione e smaltimento degli infissi in alluminio e vetro della veranda;
- ripristino dell'intonaco compromesso;

per l'esecuzione di queste opere si stima un **importo di € 2.500,00**, costo che verrà detratto dal valore di mercato del bene.

#### **QUESITO n°10 REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Il bene in oggetto non è in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

## **QUESITO n°11 - INDICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione, ed è parte di un fabbricato condominiale di nove piani fuori terra posto nella periferia nord di Campi Bisenzio.

L'abitazione risulta ben conservata, con rifiniture ordinarie frutto di una di recente ristrutturazione.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare del Comune di Campi Bisenzio, della particolare situazione del mercato locale e della realtà del territorio dove è situato l'immobile, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi.

Il criterio estimativo che si può applicare in questo caso per la ricerca del valore di mercato, date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, è il criterio del più probabile prezzo di mercato, utilizzando la comparazione diretta fra beni analoghi (metodo sintetico).

La comparazione è stata eseguita analizzando:

- le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale il bene si trova, in particolare si evidenziando la facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze del fabbricato e la vicinanza al casello autostradale Prato est o Calenzano;
- le caratteristiche specifiche del bene stesso ed il suo stato di conservazione;
- la consistenza globale del bene desunta mediante rilievo planimetrico;
- l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale con previsione di futura stagnazione;

e consultando:

- l'Agenzia delle Entrate - OMI – zona D/1 (fascia periferica), valori riferiti al primo semestre 2025, tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale s €1.800,00/2.600,00 al m<sup>2</sup>;
- CASABELLA immobiliare, via A. Tassoni n.60 Campi Bisenzio
- CASALE soluzioni immobiliari via G. Veri n.2 Campi Bisenzio
- siti specializzati del settore immobiliare quali Il Sole 24 “House 24” ed il più importante portale di annunci immobiliari italiano “Immobiliare.it”:  
<https://www.immobiliare.it/annunci/122544432/?entryPoint=map>  
<https://www.immobiliare.it/annunci/127087575/?entryPoint=map>

- pubblicazioni on-line riferite ai beni sottoposti a procedure esecutive quali ISVEG.it ed ASTAlegale.net:

<https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2389538-Abitazione-di-tipo-civile-Via-Fra-Guittone-149-Campi-Bisenzio> -

Pertanto si stima il  $m^2$  commerciale x il valore al  $m^2$  = prezzo dell'immobile.

Per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie commerciale del bene.

Il prezzo dell'unità immobiliare ad **uso abitativo**, è stimato in € **2.100,00** al  $m^2$ , la superficie commerciale del bene è di **107,00  $m^2$** :

$$107 \text{ m}^2 \times \text{€}2.100,00 = \text{€}224.700,00$$

il più probabile valore di mercato dell'immobile

#### **QUESITO n°12 - INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

In considerazione dell'appetibilità del tipo di bene ed in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, si opera una ulteriore diminuzione del valore di mercato del 10%.

$$\text{€}224.700,00 - 10\% (\text{€}22.470,00) = \text{€}202.230,00$$

Si devono inoltre sottrarre, come meglio descritto al Quesito n.9: **€2.500,00** per la demolizione della veranda  $\text{€}202.230,00 - \text{€}2.500,00 = 199.730,00$ , arrotondato a 199.700,00

**il prezzo finale a base d'asta è stimato in**

**€199.700,00**

(centonovantanovemilasettecento)

#### **QUESITO n°13 - APPETIBILITÀ SUL MERCATO, QUOTA PIGNORATA, DIVISIBILITÀ**

Il bene in oggetto presenta sul mercato immobiliare motivi di buona appetibilità legata alle caratteristiche sopra descritte quali la localizzazione del quartiere con

prevalenza residenziale sito nelle immediate vicinanze dell'asse viario che collega Firenze Nord con Prato, e per le buone condizioni di manutenzione dell'abitazione e del fabbricato.

Date le caratteristiche dell'immobile, questo è da considerarsi **non divisibile** in natura.

### **QUESITO n°13 bis - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Per quanto attiene al **regime impositivo della vendita**, la proprietà dei beni oggetto del procedimento è di persona fisica. Il regime fiscale è pertanto l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

ooo

Firenze 5 Marzo 2026

#### **Elenco allegati al deposito telematico della relazione:**

- *relazione epurata;*
- *documentazione fotografica;*
- *tabella riepilogativa del lotto;*
- *rilievo planimetrico;*
- *A.R. inizio operazioni peritali debitore;*
- *Webmail PEC\_procedente- inizio operazioni peritali;*
- *Catastale: visura\_f6-p659-sub500;*
- *Catastale: Pln\_f6-p659-sub500;*
- *Titolo di provenienza;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *condomino\_informazioni\_mail;*
- *Autorizzazione di abitabilità*

#### **arch. Sandra Pratesi**

Via B. da Maiano n° 45 Fiesole Firenze  
tel. 055602487 mob. 3479479605

[sandrapratesi.fi@gmail.com](mailto:sandrapratesi.fi@gmail.com)

[sandra.pratesi1@pec.architettifirenze.it](mailto:sandra.pratesi1@pec.architettifirenze.it)

cf: PRTSDR61C58D612P

p.iva:02321690485