

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 336/2025

G.E.: Dott. ssa Francesca Romana Bisegna

UDIENZA: del 16 giugno 2026 ore 11,45

Promosso da:

Creditore:

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Riccardo Zandonai, 8 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n° 336/2025. Effettuato il giuramento al CTU veniva affidato l'incarico di valutare verificare e stimare i beni oggetto della esecuzione immobiliare

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: PERIZIA E STIMA DI UNITÀ IMMOBILIARE COMUNE DI FIRENZE VIA GIOVANNI BOCCACCIO ,13

In data 7 Gennaio 2026, lo scrivente CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti, debitore e creditore precedente, mediante raccomandata A/r, (Allegato 1) nella quale si comunicava la visita ai luoghi da effettuarsi in data 27 Gennaio 2026 alle ore 9,30. La raccomandata ritornava all'indirizzo dello scrivente per compiuta giacenza (allegato 2).

Alla data fissata per il sopralluogo lo scrivente si recava comunque presso l'indirizzo dell'immobile, accompagnata dal custode immobiliare



nominato e lasciava recapiti e comunicazioni di procedura d'urgenza (allegato 3). Dopo qualche giorno l'esecutato prendeva contatti e accordi con lo scrivente che fissava una nuova visita dei luoghi, concordata anche con Is.Veg, custode nominato, fissata per il giorno 26 febbraio ore 9.30.

L'appuntamento è stato rispettato, siamo stati ricevuti dall' esecutato.

In occasione del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato 4) nel verbale sono stati identificati i beni oggetto di pignoramento e lo stato occupazionale.

DENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato è una civile abitazione , con annessa cantina ubicata nel Comune di Firenze, zona Nord della Città, Località denominata” Le Cure”.

La zona è ad alta densità residenziale, ben servita dai mezzi pubblici e da attività commerciali-aggregative, una zona molto richiesta commercialmente. Il complesso immobiliare è composto da un fabbricato edificato lungo la strada denominata via Giovanni Boccaccio, in prossimità della Piazza delle Cure da dove prende il nome la località .



Vista dell'edificio-freccia rossa

Si tratta di un edificio di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato costituito solo da unità abitative. Il prospetto principale affaccia sulla strada denominata via Giovanni Boccaccio, mentre il prospetto tergale affaccia sul torrente Mugnone.



Vista del complesso immobiliare dalla via Boccaccio-tratto rosso indica il bene

Il bene sarà più ampiamente descritto in seguito.

Lo scrivente ha identificato un solo lotto

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali sono l'ingresso a comune, sulla via Boccaccio , 13 il vano scale, i disimpegni ai piani , s.s.a.

CONFINI DEL BENE

Via Giovanni Boccaccio, parti comuni, Torrente Mugnone, salvo se altri



per l'appartamento; parti comuni su più lati proprietà detta
via per la cantina.

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Firenze il bene risulta così
identificato:

– foglio 78 part 30 Sub 502 piano terra, ZC2, Categoria A/4, Classe
4, Consistenza Vani 4,5 rendita € 615,87, superficie catastale totale mq 72
escluse aree scoperta mq 72 (Allegato 5 – visura storica catastale /Allegato
6 – planimetria) per l'appartamento;

– foglio 78 part 30 Sub 503 piano S1, ZC2, Categoria C/2, Classe
8, Consistenza mq.15 rendita € 178,18 (Allegato 7 – visura storica
catastale /Allegato 8 – planimetria) per la cantina.

I beni suddetti sono intestati a:

- nato a Firenze il C.F.- proprietà per 1/1

I dati corrispondono a quelli contenuti nel fascicolo.

ATTO DI PIGNORAMENTO

La formalità (allegato 9) è stata trascritta presso la Conservatoria di Firenze
Ufficio provinciale Territoriale, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze
in data 20/10/2025 reg. Part. 30144 -reg.Gen.. 42070 (allegato 10)
derivante da Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Firenze del
29 settembre 2025 rep.n. 9605.



L'atto di Pignoramento riguarda la proprietà dei beni, come da intestazione precedentemente descritta.

I dati del Pignoramento risultano corretti ed individuano il compendio in oggetto.

Per la cronistoria si precisa che oltre al pignoramento immobiliare grava sul bene la formalità di seguito descritta:

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Firenze in data 8 agosto 2024 al n. 5362 del Reg.Part.-al n. 32966 del Reg.Gen- derivante da sentenza condanna emessa da Tribunale di Firenze in data 4 aprile 2024 rep.n.1116 a favore del creditore procedente e contro l'esecutato (allegato 11 – certificazione notarile- Notaio Baldesi -/all.11 bis Iscrizione in atti)

ATTO DI PROVENIENZA

I summenzionati e identificati beni sono di proprietà di

- nato a Firenze il C.F. – proprietà per 1/1

Per essere allo stesso così pervenuto:

- per acquisto fattone dal signor con Atto rogato Dottor Serena Meucci Notaio di Sesto Fiorentino in data 15/11/2023 rep. n. 10705 Fasc n. 7802 (allegato 12) e registrato a Firenze il 22/11/2023 al n. 43347 serie IT, trascritto in data 23/11/2023 al n. 23966 RP.



- al signor il bene, in più ampia consistenza è pervenuto per Atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonio Gunnella di Firenze del 22 settembre 1998 rep. 15685/ 3636, registrato a Firenze il 29 settembre 1998 al n. 7343 e trascritto a Firenze il 25/09/1998 al n. 18333 del Reg.Part.(allegato 13)

1) DESCRIZIONE DEI BENI

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali, come descritto, sono l'ingresso a comune, sulla via Giovanni Boccaccio, 13 il vano scale, i disimpegni ai piani, s.s.a.

CIVILE ABITAZIONE

Alla unità immobiliare si accede dal portone d'ingresso identificato dal civico 13 della via Giovanni Boccaccio a Firenze; l'accesso interno dall'area dell'ingresso condominiale è caratterizzato da un piccolo disimpegno ove sono ubicate le cassette postali e le scale che percorrono il fabbricato dal piano seminterrato al piano ultimo (allegato 14 – Punti di vista fotografici – allegato 15 - Rilievo fotografico – foto 1/3) .

Il fabbricato di cui il bene è porzione, dall'analisi visiva condotta dallo scrivente CTU, ha una struttura mattoni pieni con muratura intonacata, le caratteristiche architettoniche rispecchiano l'epoca della costruzione databile intorno ai primi anni del 1900/1930 circa. Il compendio immobiliare è composto da una abitazione, ubicata al piano terra del fabbricato e da una cantina posta al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da quattro vani compresa la cucina nello specifico, l'ingresso che ha anche funzioni di soggiorno, la cucina, un disimpegno,



che conduce a due locali comunicanti tra loro adibiti a camera e al servizio igienico. (allegato 14 – Punti di vista fotografici – allegato 15 - Rilievo fotografico – foto 4/15). L'altezza è pari a ml 3,00.

L'abitazione nell'anno 1998 è stato oggetto di modifiche interne, la consistenza attuale rispecchia gli elaborati allegati alla pratica edilizia visionata dallo scrivente. L'abitazione è caratterizzata da buone finiture con pavimenti in ceramica di mediocre fattura, intonaci sono integri, le tinteggiature sono vetuste. Gli infissi sono lignei ma non sono dotati di doppi vetri, essi sono corredati di persiane lignee di buona qualità, ma vetuste , al momento del sopralluogo funzionanti.

L'impianto termico è autonomo, con caldaia posta all'interno dell'abitazione, precisamente in cucina, corredato di elementi a radiatori in tutti gli ambienti. L'abitazione è dotata di climatizzazione estiva nelle camere e nel soggiorno/ingresso mediante unità esterna e split interni a parete non di recente installazione.

Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico e idrosanitario esistente sono risultati funzionanti, quello termico non è stato verificato , ma l'esecutato ha garantito la funzionalità.

L'abitazione è allacciata alla pubblica fognatura e dotata di acqua potabile in quanto collegata all'acquedotto comunale, come riferitomi dall'esecutato in sede di accertamento.

Dalla verifica visiva in sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che il bene è in mediocre/buono stato di conservazione, non si rilevano crepe o cedimenti strutturali degni di nota.



Lo scrivente ha effettuato una verifica metrica e una restituzione grafica informatizzata per meglio identificare le superfici del bene e definirne la stima (allegato 16) . La cantina non è stata visionata, la sua restituzione grafica è stata elaborata dalla planimetria catastale.

La cantina è la prima a destra scendendo le scale condominiali.

Lo stato dei luoghi relativo all'appartamento è conforme alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati.

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

INGRESSO /SOGGIORNO	MQ	15.37
CUCINA	MQ	6.06
DISIMPEGNO	MQ	3.46
BAGNO	MQ	3.72
CAMERA 1	MQ	15.05
CAMERA 2	MQ	16.97
TOTALE SUP.NETTA	MQ	60.99

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE MQ 70,00

CANTINA DI PERTINENZA MQL 16,00 , VALORE COMPUTATO A 1/3 = MQ 5,34

PERTANTO SI HA : MQ. 70,00 + MQ 5,34 = MQ 75,34 ARROTONDATO A

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE MQ. 75

Il bene è in possesso ha :



- nato a Firenze il C.F.....– proprietà per 1/1
Ivi abita con la signora nata il CF e il
..... nato a Firenze il

(allegato 17 – Certificato di stato di famiglia-Comune di Firenze)

2) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

La Certificazione ipotecaria , Provenienza e Formalità del bene per il ventennio , reperita in atti (allegato 11) e aggiornata in data 16 Aprile 2025 dallo scrivente presso la Conservatoria dei registri di Firenze (allegato 18 per l'abitazione 19 per la cantina) , relativamente ai beni descritti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE del 23/11/2023 Reg. Part. 33966, Reg.Gen. 45792 Notaio Serena Meucci rep.10705/7802 del 15/11/2023 Atto di Compravendita
- ISCRIZIONE del 08/08/2024 Reg. Part. 5362, Reg.Gen. 32966 Tribunale di Firenze Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di condanna ;
- TRASCRIZIONE del 20/10/2025 Reg. Part. 30144, Reg.Gen. 42070 Ufficiale Giudiziario rep.n. 9605 del 29/09/2025 Verbale di Pignoramento Immobiliare ;

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare, Studio..... , con specifica richiesta di indicare l'importo relativo alle spese condominiali da corrispondere - esercizio ordinario 2026 (allegato 20) e le spese straordinarie approvate per l'anno 2025/26 (allegato 20.1) Importi verificati in data 22 aprile 2026, salvo conguaglio e bilancio finale.
In sintesi:



- il debito verso il condominio per l'esercizio ordinario è pari a € 1.129,86;
- il debito verso il condominio per l'esercizio straordinario periodo 01/01/26 – 31/12/26 è pari a € 1.062,24.

Come riferitomi dallo Studio Amministrazioni Condominiali non sussistono, da parte del condominio, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Il bene facente parte di ampio complesso immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1942 (allegato12 – atto di provenienza – pagina 3).

Il bene, che è composto dai subalterni 502 e 503 della particella 30 del foglio 78 sono derivati dal subalterno 3 con denuncia di divisione all'Ufficio del Territorio di Firenze del 6 novembre 2023 – n.133754.1/2023 pratica FI0133754 in atti dal 7 novembre 2023 .

Per il bene è di vecchia costruzione, pertanto non è stata reperita l'Abitabilità.

Il bene oggetto di perizia è stato oggetto di interventi edilizi di cui alle seguenti pratiche edilizie:

1. DIA n.734/1998, prot n. 26391 del 23/09/1998;
2. Fine Lavori prot.n. 031187 del 07/09/1999 .

Lo scrivente ha effettuato ricerche on line e in presenza presso l'archivio del Comune di Firenze, reperito e verificato l'unica pratica edilizia risultante dalla banca dati del Comune, cioè la Dia n.734/1998 corrispondente ai dati catastali attuali e dati catastali derivati.



Lo scrivente CTU può affermare che, dalla comparazione tra le planimetrie depositate presso il catasto (allegato 6/8), le misurazioni effettuate dallo scrivente in sede di sopralluogo (allegato 16) e la verifica degli elaborati grafici allegati alle pratiche visionate, sul bene non si riscontrano difformità edilizie .

4) VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Firenze e molto richiesta;
- lo stato di conservazione della unità è buona /mediocre come già descritto ;
- la propria esperienza personale.

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone, per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita, di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato.

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese, reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la proposta di vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa .



STIMA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2025 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero AREA SEMICENTRALE / LE CURE con Codice di Zona C5, microzona n° 13, (allegato 21) per abitazioni civili ha un valore definito da

un minimo €/mq 2.700,00 a un massimo di €/mq 3.500,00 ;

La superficie commerciale dell'abitazione è così identificata:

mq.75

(vedi paragrafo 2)

Assumendo €/mq 3.100,00 quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato : **mq. 75x €/mq 3.100,00 = € 232.500 arrotondato a 233.000,00**

1°VALORE DI MERCATO DELLA CIVILE ABITAZIONE : € 233.000,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco e presso le agenzie on line e i beni in vendita e/o venduti con e

caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, ovvero abitazioni civili; la ricerca ha dato un valore lievemente superiore e così definito:

da un minimo €/mq 3.400,00 a un massimo di €/mq 4.000,00.



Pertanto:

La superficie commerciale dell'abitazione è così identificata:

mq.75

(vedi paragrafo 2)

si ritiene di assumere il valore di €/mq 3.700,00 quale valore medio
, pertanto il bene risulta così stimato:

mq. 75 x €/mq 3.700,00 = € 277.500,00 ARROTONDATO A

2° VALORE DI MERCATO DELLA CIVILE ABITAZIONE : € 278.000,00
--

Lo scrivente, dalla verifica dei due parametri può affermare che il valore del bene oscilla tra 233.000,00 e € 278.000,00

In ultima analisi lo scrivente Ctu ha preso in considerazione alcune caratteristiche del bene oggetto di stima che di fatto riducono il valore attestato. Di seguito si elencano le motivazioni per la riduzione del valore.

Il bene ha caratteristiche e finiture ordinarie, lo stato di manutenzione è mediocre, le camere non sono ben disimpegnate ; l'abitazione è priva posto auto o posto assegnato in una zona sprovvista di parcheggi ed ad alta densità abitativa .L'abitazione è ubicata al piano terra con affacci diretti sulla strada e con scarsa privacy .

Per le motivazioni sopradescritte lo scrivente CTU **ritiene che il valore del bene sia più vicino al valore medio individuato tra 233.000,00 e € 278.000,00 e si attesti intorno ai € 255.000,00**

VALORE DI MERCATO DELLA CIVILE ABITAZIONE : € 255.000,00



PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO
€ 255.000,00 – 25.500,00 (10 %) = € 229.500,00

8) DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

Lo scrivente , come descritto ha individuato un solo lotto

9) REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9%



(con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria
euro 50 + catastale euro 50

ALLEGATI:

✓ allegati dal n°1 al n° 21

Firenze, 1 Maggio 2024

il CTU

arch. a.miglietta

