

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza sezione civile

G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza**Esecuzione immobiliare R.G. 412 / 2012 + 275 / 2025****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Integrazione del 16.02.2026

§

Nel corso dell'udienza del 18.12.2025 il G.E. preso atto dell'istanza di
, disponeva la riunione dei ruoli 412/2012 e 275/2025, chiedendo al sottoscritto
C.T.U. l'integrazione della perizia entro 60 giorni e quindi entro il 16.02.2026.

1. Riepilogo degli elaborati peritali già depositati

Il sottoscritto Arch. Massimo Bolongaro, veniva nominato C.T.U. con ordinanza del 27.06.2024, nella vertenza R.G. 412/2012 al fine di aggiornare la perizia redatta dall'Arch. Maurizio Mitola.

Lo scrivente C.T.U. depositava poi il proprio elaborato peritale in data 30.12.2024 nel quale rispondeva come segue ai quesiti posti:

1) oneri di deruralizzazione che incidono sul prezzo

Poiché per il complesso immobiliare in esame risultano venuti meno i requisiti di ruralità dell'immobile, lo stesso può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso da rurale a civile, a fronte della corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (cd. oneri di urbanizzazione), determinato in via prudenziale in complessivi **€ 115.638,60**.

2) edificabilità delle aree alla luce del nuovo piano regolatore del Comune di Vinci

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vinci in data 19.07.2024 (in Allegato 3 alla perizia già depositata dall'Arch. Mitola) indica le



caratteristiche di edificabilità delle aree ovvero degli interventi ammessi sui fabbricati esistenti già dettagliate nella precedente perizia.

3) *l'eventuale estensione del pignoramento, in relazione ai due resedi tergale e frontale e quant'altro necessario a definire in modo chiaro e preciso lo stato dei luoghi ai fini della vendita*

I resedi menzionati nel quesito costituiscono gli accessori alle u.i. che prospettano su di essi e sono funzionali all'utilizzo delle stesse; risultano identificati catastalmente come segue:

- resede frontale sud: F. 31, p.lla 455, sub. 8, Bene Comune Non Censibile;
- resede tergale nord: F. 31, p.lla 455, sub. 7, Bene Comune Non Censibile.

§

Nel corso dell'udienza dell'8.04.2025 il G.E. disponeva che il sottoscritto C.T.U. ***“proceda ad una rideterminazione del prezzo base d'asta”***.

Lo scrivente C.T.U. depositava poi il proprio elaborato peritale in data 4.07.2025 indicando il valore del Lotto 2 ed il relativo prezzo a base d'asta.

2. Risposta al quesito

Nel corso dell'udienza del 18.12.2025 il G.E. preso atto dell'istanza di
, disponeva la riunione dei ruoli 412/2012 e 275/2025, chiedendo al sottoscritto C.T.U. l'integrazione della perizia.

§

Nell'istanza di riunione redatta in data 12.12.2025 dagli Avv.ti
nell'interesse di viene esposto che risultano sottoposti
a pignoramento al R.G. 275/2025 del Tribunale di Firenze ***“gli immobili di proprietà dei
Sig.ri di seguito descritti:***

“in Comune di Vinci, Via Valinardi, distinti al N.C.E.U. come segue:

- ***foglio 31, part. 455, sub. 7, BCNC;***
- ***foglio 31, part. 455, sub. 8, BCNC”***.

Viene altresì osservato che ***“presso il medesimo Tribunale, è pendente la***



procedura esecutiva n. R.G.E. 412/2012, promossa dalla , nei confronti dei medesimi debitori esecutati”.

§

Tenendo conto dei contenuti dell’elaborato peritale già redatto dall’Arch. Mitola, delle successive integrazioni del sottoscritto C.T.U. , in risposta al quesito posto lo scrivente C.T.U. indica di seguito la formazione del Lotto 2 di vendita comprendente i beni oggetto del procedimento R.G. 275/2025 (come peraltro già indicato in data 4.07.2025).

Lotto 2 – via Valinardi, Vinci (FI)

- part. 289, sub. 500, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 22, sup. catastale 26 mq, rendita € 95,44;
- part. 289, sub. 501, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi s.n.c. , sup. catastale 21 mq, rendita € 75,56;
- part. 289, sub. 502, graffata part. 455, sub. 500, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 20, sup. catastale 20 mq, rendita € 75,56;
- part. 455, sub. 1, cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico, via Valinardi 24, consistenza 8 vani, sup. catastale 176 mq, rendita € 661,06;
- part. 455, sub. 2, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 28, sup. catastale 39 mq, rendita € 135,21;
- part. 455, sub. 3, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 26, sup. catastale 67 mq, rendita € 238,60;
- part. 289, sub. 503 (Abit. Civ. p1), graffata part. 455, sub. 501 (sottotetto) e part.531 sub. 500 (ripostiglio e scala esterna), cat. F/4 - Unità in corso di definizione, via Valinardi n.c. 18;
- part. 455, sub. 6 (ex magazzino p1 e scala), cat. F/4 - Unità in corso di definizione, via Valinardi s.n.c. ,
- F. 31, p.IIIa 455, sub. 8, Bene Comune Non Censibile (resede frontale sud);
- F. 31, p.IIIa 455, sub. 7, Bene Comune Non Censibile (resede tergale nord).



- part. 304, qualità Vigneto, sup. 175 mq, red. dom. € 1,58, red. agr. 0,99.

§

Il sottoscritto C.T.U. condivide la valutazione del valore di mercato (ovvero valore di stima) già espresso dal precedente C.T.U. Arch. Mitola e ritiene che il valore formulato debba ritenersi comprensivo anche del valore dei resedi dei fabbricati (F. 31, p.lla 455, sub. 7 e 8).

Tali resedi (individuati al Catasto quali BCNC) sono infatti costituiti da aree di modeste dimensioni a corredo delle unità immobiliari il cui valore è ritenuto ricompreso nel valore delle stesse.

Il sottoscritto C.T.U. indica quindi i valori di seguito riportati:

Valore di stima del Lotto 2.....€ 341.100,00

Oneri di deruralizzazione (da detrarre dal valore di stima).....€ 115.638,60

Valore di stima del Lotto 2 (detratti gli oneri di derur.).....€ 225.461,40

Tenendo altresì conto dei meccanismi d'asta, del posizionamento in una ristretta fascia di mercato dello stesso nonché delle condizioni di manutenzione (fatiscenti), il sottoscritto C.T.U. indica un ribasso d'asta nella misura del 20% (in analogia peraltro con il precedente C.T.U.), da applicare al valore di stima, ottenendo il prezzo di seguito esposto.

Prezzo a base d'asta.....€ 180.369,12.

Il sottoscritto C.T.U. unisce in Allegato 1 alla presente nota la tabella riepilogativa del lotto.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 16 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Massimo Bolongaro

Arch. Massimo Bolongaro
Viale dei mille, 8 - Firenze



