



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Consulente tecnico incaricato

Architetto Daniela Pisano



e-mail: archdanielapisano@gmail.com

PEC: d.pisano@pec.architettifirenze.it



Architetto DANIELA PISANO

Isocr. Ord. n°8569 - C.T.U. Trib. di FI n°10021 - C.F. PSNDNL79E61G113A - P.IVA 01148050956

e-mail: archdanielapisano@gmail.com - PEC: d.pisano@pec.architettifirenze.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

102/2023 PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Architetto DANIELA PISANO

[REDACTED] - Tel.+39 338 4835655
Iscr. Ord. n°8569 - C.T.U. Trib. di FI n°10021 - C.F. PSNDNL79E61G113A - P.IVA 01148050956
e-mail: archdanielapisano@gmail.com - PEC: d.pisano@pec.architettifirenze.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Daniela Pisano** nata a Oristano 21/05/1979 con studio [REDACTED] [REDACTED]), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 8569 in data 19/01/2010, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 10021.

In data 23/09/2024, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, [REDACTED] [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **102/2023 R.G.** in data 02/10/2024, previa dichiarazione di accettazione, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati.

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:
 - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita**;
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per

la parte esecutata” predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all’incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l’adempimento;

- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**
- 6) **QUALORA L’ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL’INCARICO, DOVRA’ RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;**

Pone all’esperto il seguente **quesito**:

Provveda il C.T.U. a:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conconi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l’univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell’immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l’intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l’identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell’impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell’atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell’esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l’ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell’/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l’immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione

del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta; -fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); Firmato Da: BISEGNA FRANCESCA ROMANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1d8d24 -gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Il giudice ordina INOLTRE all'esperto IN DATA 09/10/2025:

Incarica il CTU della stima anche del bene indicato come C) nella relazione notarile, con estensione a tale bene del contenuto del decreto ex art. 569 cpc già in atti;

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. procedeva all'esame della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, dando comunicazione scritta per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 17/02/2025, ai Debitori e Creditori, dell'incarico ricevuto e dell'inizio alle operazioni peritali fissando la data di visita all'immobile per i giorni:

- **04/03/2025 alle ore 14:30**

BENE A) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Firenze, censito agli atti catastali del detto comune di Firenze, Catasto Fabbricati, F. 106, part.623, sub. 4 part.754 Via Del Madonnone n. 20, piano 4,

- **06/03/2025 alle ore 10:00**

BENE B) appezzamento di terreno sito nel Comune di Bagno a Ripoli, Catasto Terreni, Foglio 64, part. 262, BOSCO CEDULO;

BENE C) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagno a Ripoli, F. 64, part. 128, sub. 1, Via DI Picille n. 6, piano S-1;

BENE D) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagno a Ripoli F. 64, part. 128, sub. 1, Via DI Picille n. 65, piano T-1.

alla parte debitrice:

[REDACTED]
(al quale sono stati inoltre inviati i documenti: "Foglio notizie per la parte esecutata" ed il verbale di giuramento);

[REDACTED]
ai creditori:

[REDACTED]
In data 19/02/2025 attraverso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale-Servizi Catastali -opero i necessari accertamenti attraverso la visura catastale dell'immobile con le relative planimetrie.

Nelle date 20/02/2025, 22/02/2025, 09/07/2025 attraverso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale- Servizi Catastali-opero i necessari accertamenti (ALLEGATO "B"):
Visure catastali storiche per soggetto;
Ispezioni ipotecarie;
Visure per immobile;
Planimetrie catastali.

Lo scrivente CTU si è recato presso i beni oggetto di codesta relazione tecnica (ALLEGATO "C"):

Il giorno 04/03/2025 alle ore 14:30 lo scrivente, CTU, si è recato **unitamente al custode nominato ISVEG** per procedere all'inizio delle operazioni peritali presso il **BENE A)** appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Firenze, censito agli atti catastali del detto comune di Firenze, Catasto Fabbricati, F. 106, part.623, sub. 4 part.754 Via Del Madonnone n. 20, piano terra.

Il giorno 07/03/2025 alle ore 10:0030 lo scrivente CTU, si è recato **unitamente al custode nominato ISVEG** per procedere all'inizio delle operazioni peritali presso i beni:

BENE B) appezzamento di terreno sito nel Comune di Bagno a Ripoli, Catasto Terreni, Foglio 64, part. 262, BOSCO CEDULO;

BENE C) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagno a Ripoli, F. 64, part. 128, sub. 1, Via DI Picille n. 6, piano S-1;

BENE D) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagno a Ripoli F. 64, part. 128, sub. 1, Via DI Picille n. 65, piano T-1.

Il giorno 10/03/2025 lo scrivente CTU, si è recato presso il bene presso il **BENE A)** appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Firenze, censito agli atti catastali del detto comune di Firenze, Catasto Fabbricati, F. 106, part.623, sub. 4 part.754 Via Del Madonnone n. 20, piano 4, per finire di effettuare i rilievi.

Il giorno 21/03/2025 e il giorno 08/07/2025 lo scrivente CTU, si è recato presso il bene presso presso i beni:

BENE B) appezzamento di terreno sito nel Comune di Bagno a Ripoli, Catasto Terreni, Foglio 64, part. 262, BOSCO CEDULO;

BENE C) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagno a Ripoli, F. 64, part. 128, sub. 1, Via DI Picille n. 6, piano S-1;

BENE D) appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagno a Ripoli F. 64, part. 128, sub. 1, Via DI Picille n. 65, piano T-1, piano 4.

per finire di effettuare i rilievi e effettuare verifiche in base a documenti acquisiti.

In data 03/04/2024 lo scrivente CTU inviava PEC al Comune di Bagno a Ripoli e al comune di Firenze per la richiesta all'accesso agli atti urbanistici di tutti i beni oggetto di codesta CTU a cui sono succedute diverse altre email e pagamenti al fine di poter avere accesso a tutto ciò richiesto (ALLEGATO "D").

In data 03/04/2024 lo scrivente CTU inviava PEC all'amministratore di condominio del bene **BENE A** (appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Firenze, censito agli atti catastali del detto comune di Firenze, Catasto Fabbricati, F. 106, part.623, sub. 4 part.754 Via Del Madonnone n. 20, piano terra) al fine di poter avere tutta la documentazione riguardante il condominio; ma non avendo avuto alcuna risposta ne alla PEC ne alle telefonate lo scrivente CTU rinvia il 18/11/2025 altra PEC per sollecitare l'invio dei documenti richiesti. (ALLEGATO "E").

B) RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1:

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conconi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Bene	Proprietà	Comune	Foglio	Particella	Sub	Tipo immobile	Superficie
A	██████████	Firenze	106	623 + 756	4	Appartamento A/3	71 m²
B	██████████	Bagno a Ripoli	64	262	–	Terreno bosco cl. 2	6.574 m²
C	████████████████ ██████████	Bagno a Ripoli	64	128	1	Appartamento A/2	191 m²
D	██████████	Bagno a Ripoli	64	128	502	Appartamento A/2	172 m²

Bene A —

Ubicazione: Comune di Firenze, Via del Madonnaione n. 20 – Piano 4

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Firenze

(Categoria: A/3; Classe: 3; Vani: 4,5; Superficie catastale: 71 m²; Rendita catastale: € 673,98)

- **Foglio 106**
 - **Particella 623, subalterno 4**
 - **Particella 756** (part. graffata alla 623 sub 4)

Confini: (A nord: altre unità immobiliari del condominio; A sud: distacco condominiale / cortile interno; A est: vano scale e parti comuni; A ovest: altre unità immobiliari)

2) Bene B – [REDACTED]

Ubicazione: Comune di Bagno a Ripoli

Tipologia: Terreno agricolo (bosco ceduo)

Dati catastali:

- **Catasto Terreni – Comune di Bagno a Ripoli**

(Superficie catastale: 6.574 m²; Redditi dominicale/agrario: R.D.: € 407,00 R.A.: € 1,02)

- **Foglio 64**
 - **Particella 262 – Bosco Ceduo cl. 2**

Confini: Trattandosi di terreno identificato al Catasto Terreni, i confini risultano determinati per particelle del foglio 64: A nord/est con part. 261; A sud con part. 128; A ovest con part. 86)

Bene C – [REDACTED]
[REDACTED]

Ubicazione: Comune di Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65 – Piano T-1

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Bagno a Ripoli

(Categoria: A/2; Classe: 4; Vani: 8; Superficie catastale: 191 m²; Rendita catastale: € 888,31)

- **Foglio 64**

▪ **Particella 128, subalterno 1**

Confini: (A nord: area pertinenziale e cortile comune; A sud: strada comunale (Via di Picille); A est: altre unità immobiliari stessa particella; A ovest: terreni di altra proprietà)

4) Bene D –

Ubicazione: Comune di Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65 – Piano S1

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Bagno a Ripoli

(Categoria: A/2; Classe: 4; Vani: 8; Superficie catastale: 172 m²; Rendita catastale: € 888,31)

○ **Foglio 64**

▪ **Particella 128, subalterno 502**

Identificazione precedente: Il subalterno 502 deriva da:

- ex subalterno 2 (classe variata nel 1988 – atti n. 50490/1988)
- porzioni di ex subalterno **501** (atto 28/10/2009 – pratica FI0345542)

Confini: (A nord: proprietà terzi; A sud: corte comune; A est: altro subalterno del medesimo edificio; A ovest: terreni confinanti)

I dati indicati nel pignoramento, corrispondendo alla situazione verificata ad oggi.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO 2: Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Atto di pignoramento R.G. 102/2023

Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare

Tribunale: Firenze

Tipologia: Atto di pignoramento immobiliare

Richiedente:

- [REDACTED] (creditore procedente)

Debitori eseguiti:

- [REDACTED], [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]

Redatto da:

- [REDACTED]

Data dell'atto:

- **21 febbraio 2023** (sottoscrizione dell'Ufficiale Giudiziario)

Trascrizione del pignoramento:

- **27 marzo 2023**
- Registro Particolare n. **8983**
- Registro Generale n. **12155**

Tipologia di diritto pignorato – bene per bene

Bene	Ubicazione	Diritto pignorato	Proprietario pignorato	Eventuali altri comproprietari
A	Firenze, Via del Madonnone 20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
B	Bagno a Ripoli, terr. foglio 64, part. 262	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
C	Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
D	Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 502	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	—

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnone 20

Diritto pignorato: [REDACTED].

Comproprietari:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- (derivante da atto d'acquisto indicato nella relazione)

Nessun altro diritto reale (usufrutto/nuda proprietà) risulta gravante.

Il diritto pignorato è proprietà piena **pro quota**.

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262

Diritto pignorato: [REDACTED]

Comproprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nessun usufrutto o altri diritti reali risultano iscritti.

Il diritto pignorato è **proprietà piena pro quota**.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Diritto pignorato: Quota di 2/3 (due terzi) di piena proprietà intestata congiuntamente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Composizione della proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nessun usufrutto, nuda proprietà o altro diritto reale risulta gravante.

BENE D – [REDACTED]

Diritto pignorato: [REDACTED]

[REDACTED] quindi la procedura riguarda la
totalità del diritto di proprietà.

Nessun diritto reale minore risulta presente (non vi sono usufrutti o diritti di terzi).

QUESITO 3:

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, delle visure catastali e degli atti già prodotti in giudizio, risulta quanto segue:

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnaio 20

Foglio 106, particelle 623 e 756, sub. 4 – Catasto Fabbricati (A/3)

Proprietarie: [REDACTED] (ALLEGATO "F1").

Atto di provenienza (già in atti e regolarmente trascritto) (ALLEGATO "F2").:

- Compravendita a favore di [REDACTED]
- Notaio [REDACTED], Firenze
- Atto del 15/12/1986, Rep. 32186
- Registrazione 05/01/1987 n. 488
- Voltura catastale n. 7260.1/1987

Titolo regolare, nessuna acquisizione necessaria.

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

Proprietarie: [REDACTED], [REDACTED] (ALLEGATO "G1").

Atto di provenienza (già trascritto) (ALLEGATO "G2").:

- Compravendita
- Notaio [REDACTED], Firenze
- Atto del 02/06/1999, Rep. 72744
- Trascrizione n. 12820.1/1999 (in atti dal 04/04/2000)

Titolo regolare, nessuna acquisizione necessaria.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Proprietarie: [REDACTED].

Atto di provenienza effettivo:

Tutte e tre le comproprietarie derivano la loro quota dalla:

Successione intestata di [REDACTED], [REDACTED] (ALLEGATO "H2").

- Registrazione 12/06/1999, Volume 3459 n. 84
- Voltura n. 17386.1/1999
- Pratica n. 69455 in atti dal 26/02/2001

Tuttavia, tale successione NON risulta trascritta nei Registri Immobiliari.

Per effetto di ciò, **la continuità delle trascrizioni non è stata rispettata fino al 2025.**
(ALLEGATO “H3”).

Titolo che ha sanato la mancanza (2025):

- **Atto giudiziario – Accertamento della qualità di eredi**
- Tribunale di Firenze
- **Sentenza del 05/04/2025, Rep. 1199**
- Trascrizione: 03/07/2025
- R.G. 27727 – R.P. 19844

DA SEGNALARE: Acquisto mortis causa NON trascritto

Successione [REDACTED] – *mai trascritta.*

Titolo la sentenza di accertamento della qualità di eredi del 05/04/2025, Rep. 1199.

**BENE D – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 502
(ex sub. 2 e 501)**

Proprietaria: [REDACTED] (ALLEGATO “I1”).

Atto di provenienza (già trascritto) (ALLEGATO “I2”).:

- Compravendita
- Notaio [REDACTED]
- **Atto del 27/01/2010, Rep. 286491**
- Trascrizione 2262.1/2010 (in atti dal 02/02/2010)

Titolo regolare, nessuna acquisizione necessaria.

Dall’analisi delle ispezioni ipotecarie e catastali si rileva che tutti gli atti di provenienza relativi ai beni pignorati risultano regolarmente trascritti, ad eccezione dell’acquisto mortis causa derivante dalla successione del sig. [REDACTED], mai trascritta nei RR.II. I diritti delle eredi [REDACTED] trovano continuità solo con l’atto giudiziario di accertamento della qualità di eredi, emesso dal Tribunale di Firenze in data 05/04/2025 (rep. 1199) e trascritto il 03/07/2025 ai nn. R.G. 27727 – R.P. 19844. Gli altri atti di provenienza (Compravendita Cantucci 15/12/1986; [REDACTED] 02/06/1999; [REDACTED] 27/01/2010) sono regolari e già trascritti. Deve pertanto essere segnalata DALLO SCRIVENTE CTU la mancanza di trascrizione della successione [REDACTED] unico acquisto mortis causa privo di pubblicità immobiliare

QUESITO 4:

Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati.

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnone n. 20

Il bene oggetto di procedura è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo situata nel **Comune di Firenze**, Via del Madonnone n. 20, posta al **piano terra** di un edificio condominiale plurifamiliare. L'accesso avviene tramite l'androne condominiale con ingresso diretto nell'unità.

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati** al Foglio **106**, particella **623**, graffata alla particella **756**, subalterno **4**, categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe **3**, consistenza catastale **4,5 vani** e superficie catastale **71 m²** (ALLEGATO "F3").

La distribuzione interna comprende un **ingresso/disimpegno, due camere, un soggiorno, una cucina, un bagno** e uno **spazio esterno esclusivo**. Le caratteristiche planimetriche sono tipiche dell'edilizia residenziale degli anni '60/'70, con spazi funzionali e una distribuzione razionale. L'unità gode di **buona luminosità** grazie all'esposizione diretta su Via del Madonnone, come documentato nel rilievo fotografico (ALLEGATO "F4").

Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili (ALLEGATO "F5").

Le superfici nette calpestabili risultano le seguenti:

- **Ingresso / Disimpegno – 14,08 mq** Ambiente di forma regolare, dotato di buona ampiezza, che funge da nodo distributivo dell'intera abitazione, permettendo l'accesso alle camere, al bagno e alla zona giorno. Lo spazio è utilizzato anche come area filtro con mobili contenitori. Le finiture sono semplici e in condizioni ordinarie.
- **Bagno – 4,92 mq** Locale finestrato, dotato di lavabo, wc, bidet e box doccia. Le superfici sono rivestite con piastrelle chiare; è presente una finestrella con inferriata che garantisce aerazione naturale. Le condizioni generali sono ordinarie.
- **Camera 1 – 18,09 mq** Ambiente di notevoli dimensioni, con illuminazione naturale garantita da una finestra dotata di inferriate e affaccio su Via del Madonnone. La stanza è arredata con letto matrimoniale e armadi di grandi dimensioni. Le finiture e lo stato manutentivo risultano ordinari.
- **Camera 2 – 18,70 mq** Vano ampio, attualmente configurato come stanza multipla con due letti. L'ambiente gode di buona luminosità, con finestra munita di inferriata e affaccio sulla strada. La superficie consente un uso versatile dello spazio.
- **Cucina abitabile – 7,18 mq** Ambiente dotato di arredi a parete, lavello, piano cottura e lavatrice. Le dimensioni permettono l'utilizzo come cucina-tinello. Le condizioni sono ordinarie, con finiture coerenti con l'epoca costruttiva.
- **Soggiorno – 16,04 mq** Locale principale della zona giorno, ben illuminato, con accesso diretto al cortile esclusivo tramite porta finestra. Lo spazio risulta fruibile per funzioni di soggiorno-pranzo e rappresenta l'ambiente di affaccio principale verso l'area esterna.
- **Cortile esclusivo – 39,93 mq** Area esterna recintata e completamente fruibile, in parte pavimentata e in parte con area coperta. Sono presenti sedute e spazi per attività all'aperto. Il cortile confina con recinzione metallica e vegetazione condominiale,

garantendo discreta privacy e buona vivibilità.

Da ciò derivano:

La **SUPERFICIE CALPESTABILE**, intesa come estensione netta effettivamente fruibile dei vani interni, risulta pari a:

- **Superficie calpestabile interna: 79,01 mq**, corrispondente alla somma delle superfici nette di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camere e bagno.

L'unità dispone inoltre di un'area esterna esclusiva avente una superficie pari a:

- **Superficie calpestabile area esterna esclusiva (cortile): 39,93 mq**

Il totale delle superfici calpestabili è quindi pari a:

- **Totale superfici calpestabili (interno + cortile): 118,94 mq**

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** è determinata secondo i criteri delle **Linee Guida ABI** e della prassi estimativa del **Tribunale di Firenze**, considerando:

- superfici interne ponderate al **100%**;
- muri in comunione ponderati al **50%**;
- pertinenza esterna esclusiva ponderata con coefficiente del **10%**, in relazione alla piena fruibilità del cortile.

Calcolo:

Superficie Commerciale = **92,52 mq** + (39,93 mq × 10%)

Superficie Commerciale = **96,51 mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 96,51 mq

Parti comuni e millesimi condominiali

L'unità immobiliare partecipa alle ordinarie parti comuni del fabbricato, quali androne di accesso, vano scale, copertura, strutture portanti, impianti comuni e aree di servizio, secondo quanto previsto dal regolamento condominiale vigente.

A seguito di richiesta formale trasmessa a mezzo PEC all'amministratore del Condominio di Via del Madonnone n. 20, [REDACTED] sono stati forniti il regolamento di condominio e il riepilogo delle tabelle millesimali (ALLEGATO "E").

Dalla documentazione trasmessa risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è regolarmente inserita nelle tabelle millesimali del condominio, sebbene **non sia disponibile una relazione tecnica di calcolo delle stesse**, trattandosi di tabelle risalenti all'epoca di costituzione del condominio (1956).

Per quanto concerne lo stato delle spese condominiali, l'amministratore ha comunicato quanto segue:

- spese ordinarie annue minime: **€ 1.420,00**, salvo approvazione di ulteriori spese straordinarie;

- **morosità condominiale accertata:**

- gestione 2023: € 4.254,49;
- gestione 2024: € 3.769,76;
- gestione 2025 (stimata al 31/12): € 4.472,23;

- importo complessivo stimato da versare nel 2026, comprensivo delle spese ordinarie e dei residui pregressi: € 5.844,72, al netto di eventuali future spese straordinarie non ancora deliberate.

È inoltre stato segnalato che, in occasione della prossima assemblea ordinaria del 2026, verrà discussa la necessità di interventi di manutenzione straordinaria relativi a:

- copertura condominiale;
- facciate;
- terrazze e marcapiani.

Tali informazioni sono state acquisite esclusivamente ai fini estimativi e di completezza della relazione tecnica, in conformità alla prassi del Tribunale di Firenze.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile ricade in **zona B – Residenziale consolidata** del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, caratterizzata da edifici pluripiano, densità edilizia media, presenza di servizi di quartiere e buona accessibilità alla viabilità principale.

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

Il bene oggetto di valutazione consiste in un **terreno agricolo-boschivo** situato nel **Comune di Bagno a Ripoli (FI)**, in località **Antella – Picille**, identificato al **Catasto Terreni** al Foglio **64**, particella **262**, avente superficie catastale pari a **6.574 m²**, qualità **bosco ceduo**, classe **2**, con redditi dominicale ed agrario pari rispettivamente a € **4,07** ed € **1,02** (ALLEGATO “G3”). La particella appartiene alle Sig.re [REDACTED], ciascuna proprietaria per 1/2 (ALLEGATO “G3”).

Il terreno presenta una **conformazione irregolare** e un **andamento collinare**, con **copertura vegetale continua** tipica del bosco ceduo dell'area di Bagno a Ripoli. L'appezzamento è privo di fabbricati, manufatti o infrastrutture e confina con terreni agricoli e boscati limitrofi. Il rilievo fotografico documenta l'effettivo stato dei luoghi, caratterizzato da vegetazione fitta, essenze arboree autoctone e contesto rurale a bassa antropizzazione (ALLEGATO “G4”).

Non essendo presenti edifici o superfici artificiali, **non si rilevano superfici calpestabili** né pertinenze o accessori propri dell'unità immobiliare, trattandosi esclusivamente di terreno naturale.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il **Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli**, l'area ricade in **zona agricola-boschiva**, soggetta a **vincoli paesaggistici e ambientali** e con **limitazioni all'edificabilità**, consentendo unicamente interventi di gestione forestale o attività compatibili con l'uso agricolo e silvo-pastorale.

Si precisa inoltre che **non risultano presenti diritti di impianto agricolo** (quali vigneto, oliveto o altre colture specializzate), poiché la qualità catastale e l'uso effettivo a bosco ceduo **non prevedono impianti permanenti**.

La localizzazione del bene in area collinare, a prevalente destinazione agricola e boschiva, risulta coerente con il contesto rurale della zona e con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Il fabbricato è situato in un contesto rurale, caratterizzato da edifici isolati, aree verdi e terreni agricoli, con bassi indici di densità edilizia e con una destinazione urbanistica riconducibile alle zone rurali di Bagno a Ripoli.

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di Bagno a Ripoli (FI), in Via di Picille n. 65, posta al piano terra con locali accessori nel sottotetto di un edificio residenziale in contesto rurale collinare.

L'accesso avviene tramite resedi comuni e percorsi pedonali esterni, come documentato nel rilievo fotografico (ALLEGATO "H5").

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati – Comune di Bagno a Ripoli – Foglio 64, particella 128, subalterno 1, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 8,5 vani e rendita catastale € 943,82 (ALLEGATO "H4").:

L'abitazione è composta, al piano terreno, da una cucina abitabile, un ampio soggiorno con zona pranzo, tre camere, un bagno finestrato, un secondo servizio igienico e un disimpegno centrale. Una scala interna collega il piano principale al livello superiore, costituito da locali di sottotetto (non abitabili) destinati a ripostigli e a una veranda. L'immobile gode inoltre di resede a comune su più lati, configurazione tipica dei fabbricati rurali della zona. Il contesto in cui si colloca il bene è collinare, caratterizzato da insediamenti sparsi, case coloniche e terreni agricoli, con viabilità locale di tipo rurale. Secondo il Regolamento Urbanistico di Bagno a Ripoli, l'area rientra nella zona di residenza rurale dispersa, con destinazione prevalentemente abitativa in ambito agricolo.

Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili (ALLEGATO "H6").

Le superfici nette calpestabili risultano le seguenti:

- **INGRESSO /DISIMPEGNO – 13,38 mq** E' un lungo ingresso che porta ad un disimpegno fino alle scale che collegano la parte superiore, questo spazio permette di disimpegnare e separare la zona notte dalla zona giorno.
- **Soggiorno – 13,48 mq + 26,20 mq** Locale principale della zona giorno, dotato di buona illuminazione naturale e collegato agli altri ambienti mediante disimpegno centrale. Le finiture sono ordinarie e coerenti con l'epoca costruttiva.
- **Cucina abitabile – 22,08 mq** Ambiente di generose dimensioni, attrezzato con arredi a parete e dotato di adeguata illuminazione. Le dimensioni consentono l'utilizzo come cucina-tinello. Le finiture risultano ordinarie.
- **Camera 1 – 18,10 mq** Vano ampio, con illuminazione naturale adeguata e superficie idonea a ospitare arredo completo da camera matrimoniale. Lo stato manutentivo appare ordinario.

- **Camera 2 – 18,14 mq** Locale di dimensioni equivalenti alla precedente, con illuminazione naturale e finestratura regolare. La superficie consente un uso versatile dell'ambiente.
- **Camera 3 – 16,76 mq** Ambiente anch'esso idoneo alla funzione di camera matrimoniale o doppia, con luminosità adeguata e finiture di livello ordinario.
- **Bagno principale – 9,92 mq** Locale finestrato, dotato di lavabo, wc, bidet e zona doccia; superfici rivestite e condizioni generali ordinarie.
- **WC di servizio – 2,30 mq** Vano accessorio dotato di apparecchi sanitari essenziali, con funzione di servizio alla zona giorno.
- **Disimpegno – 7,68 mq** Spazio centrale di distribuzione, con funzione di collegamento fra soggiorno, cucina, camere e servizi.
- **Terrazza coperta – 18,63 mq (non abitabile)** Area esterna coperta, fruibile e di ampie dimensioni, utilizzabile come spazio di servizio o zona ombreggiata; superficie non abitabile ma calpestabile, rilevata come pertinenza accessoria.

Parti comuni e millesimi condominiali

- **Locale tecnico interrato: 51,94 mq** annesso all'abitazione, destinato ad ospitare impianti e dotazioni a servizio dell'unità (volume tecnico interrato annesso a civile abitazione), oggetto di specifico titolo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli, come da pratica n. 715/08 e relativa attestazione di conformità. Tale locale tecnico è configurato come pertinenza accessoria dell'unità immobiliare bifamiliare, non autonomamente censita, e concorre alla funzionalità del bene principale senza costituire parte comune condominiale in senso proprio.

- **Giardino e spazi esterni in proprietà con un'altra unità abitativa 2.250,84 mq**

Area utilizzata quale giardino di pertinenza delle due unità abitative presenti nel fabbricato, con godimento di fatto paritetico. L'elaborato planimetrico relativo alla particella 128 del Foglio 64 (Catasto Fabbricati – Comune di Bagno a Ripoli) rappresenta l'area esterna pertinenziale del fabbricato, identificata con il codice "500 – Giardino a comune", ma non riporta alcuna misura lineare o superficie in mq e contiene l'avvertenza "Fattore di scala non utilizzabile", che ne impedisce un utilizzo diretto a fini metrici. Al fine di ottenere una stima attendibile della superficie del giardino, l'elaborato è stato pertanto importato in ambiente CAD e scalato proporzionalmente sulla base delle misure certe dell'ingombro del fabbricato desumibili dal rilievo metrico ufficiale. Le dimensioni esterne dell'edificio, essendo note e verificate sul posto, costituiscono un riferimento metrico affidabile per la rideterminazione della scala del documento catastale. Una volta impostata la corretta scalatura, è stato possibile procedere alla misurazione dell'area contraddistinta con il numero 500, corrispondente al giardino a comune pertinenziale al fabbricato. (ALLEGATO "H6")

La superficie così determinata risulta pari a:

- **4.501,68 mq (giardino a comune – area 500)**

Tale valore è ottenuto mediante misurazione digitale dell'intero perimetro dell'area verde, effettuata dopo la corretta rideterminazione della scala dell'elaborato planimetrico. Pur essendo il documento catastale non utilizzabile direttamente per finalità metriche, la procedura di scalatura basata sulle dimensioni reali dell'edificio consente di ottenere una ricostruzione geometrica precisa e tecnicamente difendibile della superficie complessiva dell'area pertinenziale esterna. Si precisa che l'area in oggetto costituisce giardino a comune delle due unità immobiliari insistenti sulla particella, e non è suddivisa catastalmente in porzioni esclusive.

Per quanto concerne i **millesimi di proprietà e di partecipazione alle parti comuni**, non risultano allo stato **tabelle millesimali reperibili** né presso la documentazione esaminata, né presso eventuale amministrazione condominiale; pertanto, i millesimi condominiali non possono essere indicati in modo puntuale nella presente sede ma viene computata a mezzo visto che il locale tecnico serve i due appartamenti dell'immobile bifamiliare.

Da ciò derivano:

La **SUPERFICIE CALPESTABILE**, intesa come estensione netta effettivamente fruibile dei vani interni, risulta pari a:

- **Superficie calpestabile interna: 148,67 mq**, corrispondente alla somma delle superfici nette di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camere e bagno.
- **Superficie calpestabile area esterna (terrazza): 18,63 mq**

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILE:

Tot. Superficie Calpestabile = 148,67 mq + 18,63 mq = 167,03 mq

TOTALE SUPERFICI CALPESTABILI = 167,03 mq

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** è determinata secondo i criteri delle **Linee Guida ABI** e della prassi estimativa del **Tribunale di Firenze**, considerando:

- superfici interne ponderate al **100%**;
- muri in comunione ponderati al **50%**;
- **superficie esterna coperta (terrazza coperta)** → ponderata con **coefficiente del 30%**, coerente con prassi ABI per superfici accessorie coperte ma non abitabili.
- **locale tecnico interrato**, pertinenza accessoria non abitabile, ponderato con **coefficiente del 30%**;
- **Giardino di pertinenza non esclusivo (al 50%)** → ponderata con **coefficiente del 5%**, coerente con prassi ABI

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

- **Superficie interna = 170,00 mq (100%)**
- **Terrazza coperta = 18,63 mq**
 - 18,63 mq × 30% = **5,59 mq**
- **Locale tecnico interrato = 51,94 mq** → coeff. 30% (da computare al 50% perché in comproprietà con altro bene)
 - 51,94 mq × 30% = 15,582 mq
 - 15,582 mq × 50% = **7,79 mq**
- **Giardino di pertinenza**
 - 4.501,68 × 0,05 × 0,50 = **112,54 mq**

Tot. Superficie Commerciale = 170,00 mq + 5,59 mq + 7,79 mq + 112,54 = 295,92 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 295,92 mq

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

Il fabbricato è situato in un contesto rurale, caratterizzato da edifici isolati, aree verdi e terreni agricoli, con bassi indici di densità edilizia e con una destinazione urbanistica riconducibile alle zone rurali di Bagno a Ripoli.

Il bene corrisponde a un'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del fabbricato di Via di Picille n. 65, censita al Foglio 64 particella 128 subalterno 502 (categoria A/2, consistenza 8 vani e rendita € 888,31). L'unità deriva da pregresse variazioni catastali che hanno accorpato i precedenti subalterni 2 e 501. (ALLEGATO "I3").:

L'accesso avviene tramite resedi comuni e percorsi pedonali esterni, come documentato nel rilievo fotografico (ALLEGATO "I4").

L'abitazione è composta, al seminterrato (parzialmente controterra), con una distribuzione interna costituita da diversi ambienti abitativi e di servizio: sono presenti una cucina con ripostiglio ed una grande sala soggiorno/pranzo con un grande disimpegno che organizza la distribuzione della zona notte composta da una camera da letto con bagno e altre due camere da letto e un grande bagno e uno di servizio. È inoltre presente un locale tecnico condominiale. L'unità si affaccia direttamente sul resede comune, essendo il piano seminterrato parzialmente controterra. (ALLEGATO "I4").

Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili (ALLEGATO "I5").

Le superfici nette calpestabili risultano le seguenti:

- **Sala da pranzo /soggiorno – 23,54 mq +24,92 mq** Ampia zona giorno articolata in sala pranzo (23,54 mq) e soggiorno (24,93 mq), per un totale di circa 48 mq, con affaccio diretto sul giardino attraverso portefinestre e ampia illuminazione naturale. Le finiture (pavimenti in gres e rivestimenti moderni) risultano in condizioni ordinarie/buone.
- **Cucina – 12,00 mq** Ambiente attrezzato con arredi a parete, piano di lavoro continuo e spazi di contenimento; collegata visivamente e funzionalmente alla zona pranzo, è dotata di accesso verso l'esterno e di illuminazione naturale adeguata.
- **Ripostiglio – 02,61 mq** Locale di servizio a supporto della cucina, utilizzato come dispensa e vano contenitore.
- **Disimpegno centrale – 13,28 mq** Corridoio di distribuzione che collega la zona giorno con la zona notte e i servizi; funge da nodo distributivo principale dell'unità.
- **Camera 1 – 19,93 mq** Vano di ampie dimensioni, idoneo a camera matrimoniale con guardaroba; finiture in parquet e buone condizioni generali
- **Camera 2 – 15,58 mq** Locale di dimensioni regolari, destinato a camera da letto; illuminazione naturale garantita da finestra su resede esterna.
- **Camera 3 – 14,01 mq** Stanza utilizzata come camera matrimoniale con bagno privato; dimensioni coerenti con l'uso notte e finiture analoghe alle altre camere.
- **Bagno in camera 3 –5,46 mq** con apparecchi sanitari essenziali e grande doccia con buone rifiniture.
- **Bagno principale – 7,37 mq** Locale finestrato, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca/doccia, con rivestimenti ceramici continui; condizioni generali buone
- **Secondo bagno / WC – 3,77 mq** Locale di servizio annesso alla terza camera,

anch'esso dotato di apparecchi sanitari, utilizzato come bagno privato.

- **Terrazza coperta – 20,66 mq (non abitabile)** Area esterna coperta, prospiciente la zona giorno, utilizzata come spazio di sosta e pranzo all'aperto; superficie calpestabile ma non abitabile, qualificabile come pertinenza accessoria dell'unità

Parti comuni e millesimi condominiali

- **Locale tecnico interrato: 51,94 mq** annesso all'abitazione, destinato ad ospitare impianti e dotazioni a servizio dell'unità (volume tecnico interrato annesso a civile abitazione), oggetto di specifico titolo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli, come da pratica n. 715/08 e relativa attestazione di conformità Tale locale tecnico è configurato come pertinenza accessoria dell'unità immobiliare bifamiliare, non autonomamente censita, e concorre alla funzionalità del bene principale senza costituire parte comune condominiale in senso proprio.

- **Giardino e spazi esterni in comproprietà con un'altra unità abitativa: 2.250,84 mq**

Area utilizzata quale giardino di pertinenza delle due unità abitative presenti nel fabbricato, con godimento di fatto paritetico. L'elaborato planimetrico relativo alla particella 128 del Foglio 64 (Catasto Fabbricati – Comune di Bagno a Ripoli) rappresenta l'area esterna pertinenziale del fabbricato, identificata con il codice "500 – Giardino a comune", ma non riporta alcuna misura lineare o superficie in mq e contiene l'avvertenza "Fattore di scala non utilizzabile", che ne impedisce un utilizzo diretto a fini metrici. Al fine di ottenere una stima attendibile della superficie del giardino, l'elaborato è stato pertanto importato in ambiente CAD e scalato proporzionalmente sulla base delle misure certe dell'ingombro del fabbricato desumibili dal rilievo metrico ufficiale. Le dimensioni esterne dell'edificio, essendo note e verificate sul posto, costituiscono un riferimento metrico affidabile per la rideterminazione della scala del documento catastale. Una volta impostata la corretta scalatura, è stato possibile procedere alla misurazione dell'area contraddistinta con il numero 500, corrispondente al giardino a comune pertinenziale al fabbricato. (ALLEGATO "I6")

La superficie così determinata risulta pari a:

- **4.501,68 mq (giardino a comune – area 500)**

Tale valore è ottenuto mediante misurazione digitale dell'intero perimetro dell'area verde, effettuata dopo la corretta rideterminazione della scala dell'elaborato planimetrico. Pur essendo il documento catastale non utilizzabile direttamente per finalità metriche, la procedura di scalatura basata sulle dimensioni reali dell'edificio consente di ottenere una ricostruzione geometrica precisa e tecnicamente difendibile della superficie complessiva dell'area pertinenziale esterna. Si precisa che l'area in oggetto costituisce giardino a comune delle due unità immobiliari insistenti sulla particella, e non è suddivisa catastalmente in porzioni esclusive.

Per quanto concerne i **millesimi di proprietà e di partecipazione alle parti comuni**, non risultano allo stato **tabelle millesimali reperibili** né presso la documentazione esaminata, né presso eventuale amministrazione condominiale; pertanto, i millesimi condominiali non possono essere indicati in modo puntuale nella presente sede ma viene computata a mezzo visto che il locale tecnico serve i due appartamenti dell'immobile bifamiliare.

Da ciò derivano:

La **SUPERFICIE CALPESTABILE**, intesa come estensione netta effettivamente fruibile dei vani interni, risulta pari a:

- **Superficie calpestabile interna: 142,48 mq**, corrispondente alla somma delle superfici nette di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camere e bagno.
- **Superficie calpestabile area esterna (terrazza): 20,66 mq**

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILE:

Tot. Superficie Calpestabile = 142,48 mq + 20,66 mq = 163,14 mq

TOTALE SUPERFICI CALPESTABILI = 163,14 mq

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** è determinata secondo i criteri delle **Linee Guida ABI** e della prassi estimativa del **Tribunale di Firenze**, considerando:

- superfici interne ponderate al **100%**;
- muri in comunione ponderati al **50%**;
- **superficie esterna coperta (terrazza coperta)** → ponderata con **coefficiente del 30%**, coerente con prassi ABI per superfici accessorie coperte ma non abitabili.
- **locale tecnico interrato**, pertinenza accessoria non abitabile, ponderato con **coefficiente del 30%**;
- **Giardino di pertinenza non esclusivo** (al 50%;) → ponderata con **coefficiente del 5%**, coerente con prassi ABI

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

- **Superficie interna = 163,00 mq** (100%)
- **Terrazza coperta = 18,63 mq**
 - 20,66 mq × 30% = **6,20 mq**
- **Locale tecnico interrato = 51,94 mq** → coeff. 30% (da computare al 50% perché in proprietà con altro bene)
 - 51,94 mq × 30% = 15,582 mq
 - 15,582 mq × 50% = **7,79 mq**
- **Giardino di pertinenza**
 - 4.501,68 × 0,05 × 0,50 = **112,54 mq**

Tot. Superficie Commerciale = 163,00 mq + 6,20 mq + 7,79 mq + 112,54 = 289,53 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 289,53 mq

QUESITO 5:

Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnaio 20

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU ha provveduto ad accertare, anche mediante interlocuzione con il custode giudiziario, lo stato di possesso dell'immobile pignorato identificato come Bene A. (ALLEGATO "F6")

Dall'esame della documentazione prodotta e delle informazioni acquisite risulta che l'immobile è attualmente occupato da un terzo soggetto, identificato in [REDACTED], la cui presenza è giustificata da un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/10/2014 con le proprietarie [REDACTED]. Tale contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con numero TZK14T011116000DD, circostanza che ne attesta la data certa anteriore al pignoramento, rendendolo perciò opponibile alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Le locatrici hanno provveduto a comunicare al conduttore formale disdetta del contratto, notificata in data 15/01/2024, con preavviso di sei mesi e con intimazione di rilascio dell'immobile entro il 06/07/2024. La comunicazione di disdetta, peraltro, evidenzia anche una morosità del conduttore pari a sette mensilità di canone non corrisposte. Nonostante la scadenza del termine indicato, l'immobile non è stato riconsegnato.

Alla luce della mancata riconsegna, le locatrici hanno promosso procedimento di sfratto per finita locazione e contestuale convalida dinanzi al Tribunale di Firenze. L'udienza di comparizione delle parti è stata fissata per il 21/01/2025; all'esito della stessa, come comunicato dal legale di parte locatrice, il Giudice ha concesso una proroga del termine di rilascio sino al 30/06/2025, rinviando la definizione del procedimento.

Il canone di locazione pattuito, pari a € 650,00 mensili (€ 7.800,00 annui), è stato oggetto di valutazione alla luce dell'art. 2923, comma 3, c.c., che impone al CTU di verificarne l'eventuale inadeguatezza nel caso di contratti opponibili alla procedura. A seguito delle verifiche svolte e del confronto con il custode, il canone, pur inferiore ai valori locativi medi della zona, non può qualificarsi come manifestamente inadeguato, tenuto conto dell'epoca di stipula, della durata pluriennale del rapporto e delle condizioni dell'immobile. Pertanto, non ricorrono i presupposti per ritenerlo non opponibile ai creditori procedenti.

L'immobile non è occupato dal debitore esecutato, né risultano soggetti titolati all'uso dell'immobile in forza di provvedimenti giudiziari (assegnazione della casa coniugale, diritti di

abitazione o altri titoli di godimento). Non emergono altresì certificazioni anagrafiche che indichino residenza dell'esecutato nell'immobile.

Alla data delle verifiche, lo stato di possesso dell'immobile può dunque essere così sintetizzato: l'unità immobiliare risulta occupata da terzo conduttore sulla base di contratto di locazione regolarmente registrato e opponibile alla procedura, attualmente oggetto di procedimento di sfratto pendente, con termine di rilascio prorogato dal Tribunale sino al 30/06/2025. Non risultano titoli ulteriori opponibili alla procedura né cause di rilascio diverse da quella già instaurata.

Considerato che il Giudice, con provvedimento comunicato tramite il legale del conduttore, ha fissato il termine di rilascio dell'immobile al **30/06/2025**, e non risultando agli atti ulteriori proroghe, l'immobile deve ritenersi **attualmente libero**, essendo decorso il termine giudizialmente previsto per lo sgombero

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU ha provveduto, anche mediante interlocuzione con il custode giudiziario, ad accertare lo stato di possesso del bene identificato come Bene B, costituito da un terreno agricolo-boschivo, classificato catastalmente come bosco ceduo, sito nel Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262.

Dalle verifiche svolte è emerso che il terreno non risulta occupato da terzi, né utilizzato da persone diverse dal proprietario; non è stata rilevata la presenza di coltivazioni, manufatti, attività agricole, recinzioni o segni di utilizzazione esclusiva da parte di soggetti terzi.

L'esame della documentazione disponibile, nonché delle risultanze ipotecarie e catastali, non ha evidenziato l'esistenza di contratti di locazione, affitto agricolo, comodato o altri titoli che possano attribuire a terzi un diritto di godimento del terreno. Non risultano registrati contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, né sono stati rinvenuti atti soggetti a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate. Di conseguenza, non sussistono elementi utili per procedere alla verifica di scadenza, disdetta o eventuale causa di rilascio, non essendo presente alcun titolo di occupazione.

Non risulta inoltre che il terreno sia occupato dal debitore esecutato, né che questi vi abbia residenza anagrafica o utilizzo abitativo, circostanza pienamente coerente con la natura del bene, trattandosi di un fondo boschivo privo di fabbricati. Parimenti, non emergono provvedimenti giudiziali di assegnazione a favore del coniuge separato o dell'ex coniuge dell'esecutato, non sussistendone in ogni caso i presupposti oggettivi.

Alla luce di tutte le risultanze, il Bene B deve pertanto considerarsi pienamente libero, non essendo occupato da alcun soggetto e non risultando gravato da diritti personali di godimento, contratti opponibili o controversie in corso. L'immobile, nella sua attuale condizione, si presenta pertanto libero e immediatamente disponibile ai fini della procedura esecutiva.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto ad accertare lo stato di possesso dell'immobile in oggetto, con l'ausilio del custode giudiziario e attraverso la consultazione della documentazione catastale, del contratto di locazione e degli atti giuridici reperiti.

Dalle verifiche effettuate, risulta che l'immobile è attualmente occupato dal debitore, la quale risiede stabilmente nell'unità immobiliare. L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato e non è occupato da terzi.

Non sono emerse evidenze di contratti di locazione, comodato o altre forme di occupazione da parte di soggetti terzi. In merito alla questione della proprietà e detenzione dell'immobile, il debitore risulta essere l'unico occupante legittimo, senza la presenza di altre persone aventi titolo di godimento.

Il contratto di locazione o altri titoli di occupazione non risultano esistenti per questo immobile. La situazione attuale, quindi, vede il debitore esecutato residente nell'immobile e senza titoli di locazione opposti alla procedura.

Considerato che il debitore risiede nell'immobile e non risultano conflitti o contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'immobile deve essere considerato libero ai fini della procedura di vendita giudiziaria. Non ci sono titoli di occupazione esterni né cause pendenti che possano impedire la disponibilità dell'immobile da parte della procedura esecutiva.

In conclusione, l'immobile Bene C risulta libero e disponibile per la procedura esecutiva, in quanto il debitore risiede nell'immobile, ma non ci sono impedimenti o occupazioni da parte di soggetti terzi che possano ostacolare la vendita giudiziaria.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto ad accertare lo stato di possesso dell'immobile in oggetto, con l'ausilio del custode giudiziario e attraverso la consultazione della documentazione catastale, del contratto di locazione e degli atti giuridici reperiti.

Dalle verifiche effettuate, risulta che l'immobile è attualmente occupato dal debitore, la quale risiede stabilmente nell'unità immobiliare. L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato e non è occupato da terzi.

Non sono emerse evidenze di contratti di locazione, comodato o altre forme di occupazione da parte di soggetti terzi. In merito alla questione della proprietà e detenzione dell'immobile, il debitore risulta essere l'unico occupante legittimo, senza la presenza di altre persone aventi titolo di godimento.

Il contratto di locazione o altri titoli di occupazione non risultano esistenti per questo immobile. La situazione attuale, quindi, vede il debitore esecutato residente nell'immobile e senza titoli di locazione opposti alla procedura.

Considerato che il debitore risiede nell'immobile e non risultano conflitti o contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'immobile deve essere considerato libero ai fini della procedura di vendita giudiziaria. Non ci sono titoli di occupazione esterni né cause pendenti che possano impedire la disponibilità dell'immobile da parte della procedura esecutiva.

In conclusione, l'immobile Bene D risulta libero e disponibile per la procedura esecutiva, in quanto il debitore risiede nell'immobile, ma non ci sono impedimenti o occupazioni da parte di soggetti terzi che possano ostacolare la vendita giudiziaria.

In merito a quanto sopra argomentato si procederà alla determinazione del VALORE DI MERCATO e del PREZZO A BASE D'ASTA il è giuridicamente libero.

QUESITO 6:

Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonna 20

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato l'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'unità immobiliare sita in Firenze, Via del Madonna n. 20. (ALLEGATO "E")

Per quanto concerne gli oneri condominiali, a seguito di riscontro fornito dall'amministratore del condominio e della documentazione trasmessa, risulta che l'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED] presenta morosità condominiali relative alle gestioni 2023, 2024 e 2025, con un debito complessivo stimato pari a € 5.844,72 alla data della comunicazione, salvo eventuali ulteriori conguagli o spese straordinarie non ancora deliberate.

Ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., l'eventuale aggiudicatario risponderà dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, mentre i debiti antecedenti resteranno a carico della procedura esecutiva.

L'amministratore ha inoltre segnalato che, alla prossima assemblea ordinaria, potrà essere discussa la necessità di interventi straordinari su copertura, facciate e terrazze/marcapiani, allo stato non ancora deliberati e pertanto non quantificabili.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, non risultano atti di asservimento, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione gravanti sull'immobile.

Non emergono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti relativi al bene, né risultano servitù, oneri reali o obbligazioni propter rem che possano incidere sulla disponibilità dell'immobile.

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

Dalle verifiche effettuate non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul Bene B. In particolare, non sono stati rinvenuti domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni che possano pregiudicare la libera disponibilità del terreno. Non sono emersi debiti per spese condominiali e il terreno non è soggetto a atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità o diritti di

prelazione. Inoltre, il terreno non è gravato da servitù o oneri reali e non risulta essere in conflitto con altre obbligazioni. Il bene risulta quindi libero da ogni vincolo che possa ostacolare la vendita.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

In relazione al Bene C, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che possano pregiudicare la vendita. Non sono stati rinvenuti debiti condominiali pendenti, in quanto l'amministratore non ha fornito riscontri alle richieste del CTU, ma non risultano iscritti debiti significativi. Inoltre, non sono stati identificati atti di asservimento urbanistico, vincoli all'edificabilità o diritti di prelazione gravanti sull'immobile. Non risultano convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale relativi al bene. L'appartamento è libero da pesi o limitazioni d'uso e non presenta impedimenti alla vendita giudiziaria.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

Il Bene D, risulta libero da formalità, vincoli e oneri. Non sono stati rinvenuti sequestri, domande giudiziali o altre trascrizioni che possano limitare la libera disponibilità dell'immobile. Non risultano debiti per spese condominiali, e non sono presenti atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione che pregiudichino la vendita. Inoltre, l'immobile non è gravato da servitù, oneri reali o altre limitazioni d'uso. Il bene è pertanto libero da ogni vincolo che possa ostacolare la vendita giudiziaria.

In merito a quanto sopra argomentato si procederà alla determinazione del VALORE DI MERCATO e del PREZZO A BASE D'ASTA il è giuridicamente libero.

QUESITO 7:

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto all'esame della documentazione ipotecaria e catastale agli atti, nonché all'effettuazione di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto di procedura.

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnaio 20

Dall'ispezione ipotecaria risulta trascritta nota di sequestro preventivo quale atto giudiziario, Registro Generale n. 34557 – Registro Particolare n. 23315, presentata in data 22/09/2016, emessa dal Tribunale di Firenze in data 05/08/2016, rep. n. 5573, finalizzata alla confisca per equivalente fino alla concorrenza di euro 191.568,56.

Trattasi di vincolo di natura cautelare, anteriore alla procedura esecutiva, destinato a essere cancellato a cura e spese della procedura e non opponibile all'acquirente al momento del trasferimento giudiziario.

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per immobile e per soggetto non risultano formalità, vincoli o oneri significativi gravanti sul terreno. Non sono stati rinvenuti sequestri, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli. Il terreno è privo di vincoli di inalienabilità, servitù, o diritti di prelazione. Inoltre, non risultano iscrizioni relative a oneri reali, convenzioni urbanistiche o vincoli artistici e storici. Il bene appare libero da qualsiasi formalità che possa compromettere la vendita giudiziaria.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Dall'ispezione ipotecaria risulta trascritta nota di sequestro preventivo quale atto giudiziario, Registro Generale n. 34557 – Registro Particolare n. 23315, presentata in data 22/09/2016, , risulta che il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente grava anche sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 128, Subalterno 1.

Trattasi di vincolo di natura cautelare, anteriore alla procedura esecutiva, destinato a essere cancellato a cura e spese della procedura e non opponibile all'acquirente al momento del trasferimento giudiziario.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

Dall'ispezione ipotecaria risulta trascritta nota di sequestro preventivo quale atto giudiziario, Registro Generale n. 34557 – Registro Particolare n. 23315, presentata in data 22/09/2016, , risulta che il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente grava anche sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 128, Subalterno 502.

Trattasi di vincolo di natura cautelare, anteriore alla procedura esecutiva, destinato a essere cancellato a cura e spese della procedura e non opponibile all'acquirente al momento del trasferimento giudiziario.

Alla luce delle verifiche effettuate, si conferma che **nessuno dei beni B, C o D è gravato da vincoli, oneri o formalità pregiudizievoli** che possano limitare la loro vendita. I beni risultano **liberi da pignoramenti, sequestri, debiti condominiali, servitù e altre limitazioni d'uso**. Pertanto, al momento della vendita giudiziaria, **tutte le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a carico della procedura**.

QUESITO 8:

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnone 20

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio risulta che l'unità immobiliare presenta spese fisse ordinarie di gestione pari a circa € 1.420,00 annui, riferite alle sole spese ordinarie di base, importo suscettibile di incremento in caso di approvazione di ulteriori spese o di eventi straordinari. (ALLEGATO "E")

Per quanto concerne le spese condominiali non pagate, l'immobile risulta gravato da morosità relative alle gestioni 2023, 2024 e 2025, con un debito complessivo stimato pari a € 5.844,72 alla data della comunicazione dell'amministratore. Ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., l'aggiudicatario risponderà dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, mentre i debiti anteriori resteranno a carico della procedura.

Alla data della perizia non risultano spese straordinarie già deliberate, sebbene l'amministratore abbia segnalato che nella prossima assemblea ordinaria potrà essere discussa la necessità di interventi straordinari relativi a copertura, facciate e terrazze/marcapiani, allo stato non approvati e non quantificabili.

Relativamente ai procedimenti giudiziari, l'immobile è coinvolto nella procedura esecutiva in corso e risulta altresì gravato da sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente, come meglio descritto nel quesito relativo alle formalità ipotecarie.

**BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262
(Bosco Ceduo)**

Il bene, trattandosi di terreno agricolo-boschivo privo di gestione condominiale, non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione condominiale.

Non risultano spese straordinarie deliberate, né spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Non risultano procedimenti giudiziari specificamente riferiti al bene, oltre alla sua estraneità alla procedura esecutiva per quanto concerne i vincoli immobiliari.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Per l'unità immobiliare non risultano spese condominiali fisse, trattandosi di fabbricato di tipo bifamiliare privo di amministrazione condominiale strutturata.

Non risultano spese straordinarie già deliberate, né spese di gestione non corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

L'immobile risulta coinvolto nella procedura esecutiva ed è gravato da sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente, come da nota di trascrizione esaminata, senza ulteriori procedimenti giudiziari autonomi.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

Per l'unità immobiliare non risultano spese condominiali fisse, trattandosi di fabbricato di tipo bifamiliare privo di amministrazione condominiale strutturata.

Non risultano spese straordinarie già deliberate, né spese di gestione non corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

L'immobile risulta coinvolto nella procedura esecutiva ed è gravato da sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente, come da nota di trascrizione esaminata, senza ulteriori procedimenti giudiziari autonomi.

QUESITO 9:

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonna 20

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sita in Firenze, Via del Madonna n. 20, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità/agibilità, mediante consultazione degli atti reperiti presso l'Archivio Storico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze.

Dalle ricerche effettuate risultano acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- **Progetto edilizio n. 1419/1954**, relativo alla costruzione del fabbricato;
- **Licenza di abitabilità n. 166/1956**, rilasciata dal Comune di Firenze in data **11 aprile 1956**, a seguito di domanda presentata in data 16 ottobre 1955, con riferimento alla licenza di costruzione n. 3560 concessa in data 11 novembre 1954, come risulta dal certificato sottoscritto dal Sindaco, dall'Ingegnere Capo del Comune e dall'Ufficiale Sanitario.

Dalla documentazione esaminata si evince che l'edificio è stato realizzato in epoca **anteriore al 1° settembre 1967**, sulla base di regolare titolo edilizio, e che per il fabbricato è stata rilasciata regolare **abitabilità**, con prescrizioni igienico-sanitarie coerenti con la normativa vigente all'epoca, comprese le limitazioni relative ai locali privi di aerazione e illuminazione diretta.

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di perizia, lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo risulta sostanzialmente conforme alla documentazione edilizia depositata agli atti comunali. Non sono emerse evidenze di interventi edilizi successivi tali da richiedere il rilascio di ulteriori titoli abilitativi. In particolare, non risultano mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o opere strutturali eseguite in assenza di titolo.

Si evidenzia che l'abitabilità risulta rilasciata per il fabbricato originario; a seguito della successiva suddivisione interna delle unità immobiliari, non risulta agli atti una nuova specifica pratica di abitabilità riferita alla singola unità oggetto di esecuzione. Tuttavia, tale circostanza non configura, allo stato delle verifiche effettuate, una difformità edilizia o urbanistica, risultando lo stato di fatto conforme sia alla normativa vigente al momento della realizzazione sia a quella attuale.

Non risultano istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle leggi speciali (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003), né emergono opere abusive che richiedano accertamenti di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Pertanto, non si ravvisa la necessità di procedere a sanatoria edilizia, né si configurano costi a carico dell'aggiudicatario per il conseguimento di titoli abilitativi.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile ricade in **zona B – residenziale consolidata** del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, con destinazione d'uso conforme a quella abitativa.

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare **Bene A** può ritenersi **regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico**, dotata di titolo originario legittimo e di certificazione di abitabilità del fabbricato, senza difformità rilevanti né necessità di sanatori

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

Regolarità edilizia e urbanistica

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato la regolarità edilizia e urbanistica del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio 64, Particella 262, di qualità catastale "bosco ceduo".

Il bene è costituito da **terreno agricolo-boschivo privo di edificazioni**. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non risultano titoli edilizi, concessioni, permessi di costruire o pratiche edilizie riferibili al bene, in quanto **non edificato**. Non risultano presenti manufatti, opere o trasformazioni del suolo che richiedano titolo edilizio o sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricade in **zona agricolo-boschiva**, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli, con conseguenti limitazioni all'edificabilità.

Non risultano opere abusive, né istanze di condono edilizio presentate, né condizioni che richiedano accertamenti di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il bene risulta pertanto **regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio**, compatibilmente con la sua destinazione agricolo-boschiva.

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Regolarità edilizia e urbanistica – Agibilità

Per l'unità immobiliare sita in Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65, subalterno 1, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Bagno a Ripoli.

Il fabbricato risulta **realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica moderna**, risultando legittimato per preesistenza.

Dalla documentazione comunale risulta presentata e definita la **pratica edilizia n. 715/2008**, relativa ad **accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. Toscana n. 1/2005**, riguardante l'**ampliamento del locale tecnico interrato annesso a civile abitazione**.

La pratica risulta **regolarmente istruita e conclusa**, con rilascio dell'attestazione di conformità, previo pagamento delle sanzioni amministrative e dei contributi dovuti, come risulta dalle attestazioni di versamento prodotte.

Dagli elaborati tecnici e dalle relazioni allegate emerge che l'intervento risulta conforme sia alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella attuale.

Lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto assentito e **non emergono ulteriori difformità edilizie o urbanistiche**.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in **zona di residenza rurale dispersa** del vigente strumento urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli.

Non risultano ulteriori opere abusive né necessità di ulteriori sanatorie o condoni edilizi.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

Regolarità edilizia e urbanistica – Agibilità

Per l'unità immobiliare sita in Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65, subalterno 1, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Bagno a Ripoli.

Il fabbricato risulta **realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica moderna**, risultando legittimato per preesistenza.

Dalla documentazione comunale risulta presentata e definita la **pratica edilizia n. 715/2008**, relativa ad **accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. Toscana n. 1/2005**, riguardante l'**ampliamento del locale tecnico interrato annesso a civile abitazione**.

La pratica risulta **regolarmente istruita e conclusa**, con rilascio dell'attestazione di conformità, previo pagamento delle sanzioni amministrative e dei contributi dovuti, come risulta dalle attestazioni di versamento prodotte.

Dagli elaborati tecnici e dalle relazioni allegate emerge che l'intervento risulta conforme sia alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella attuale.

Lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto assentito e **non emergono ulteriori difformità edilizie o urbanistiche**.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in **zona di residenza rurale dispersa** del vigente strumento urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli.

Non risultano ulteriori opere abusive né necessità di ulteriori sanatorie o condoni edilizi.

QUESITO 10:

Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per

collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc. .

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnone 20

Alla luce delle indagini svolte, delle verifiche documentali effettuate e delle analisi di mercato condotte, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha determinato il valore di mercato del bene oggetto di procedura mediante l'applicazione del criterio del confronto diretto di mercato (Market Comparison Approach), in conformità all'art. 568 c.p.c. e al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Il metodo è stato adottato avendo rinvenuto un campione di n. 4 immobili comparabili, ubicati nelle immediate vicinanze del bene in oggetto, omogenei per tipologia edilizia, categoria catastale (A/3 – abitazione di tipo economico), collocazione territoriale e periodo temporale di compravendita (ALLEGATO “F8”).

Fonti e indagini di mercato

L'analisi estimativa è stata condotta mediante:

- esame di atti pubblici di compravendita recenti, relativi a immobili residenziali in categoria A/3 ubicati nella medesima zona urbana (Foglio 106 – Comune di Firenze);
- consultazione della banca dati immobiliare nazionale ComparabiliItalia.it, dalla quale sono stati estratti i dati relativi a compravendite effettive avvenute nel periodo maggio–luglio 2025;
- confronto con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona C7 – semicentrale Madonnone / San Salvi / Bellariva, anno 2025 – semestre 1 (ALLEGATO “F9”);
- riscontri con le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare locale.

Inquadramento dei valori OMI

Dalla consultazione della Banca Dati OMI (ALLEGATO “F9”) risulta che, per la zona di riferimento:

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili / abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valori di mercato OMI:
 - Abitazioni civili: € 2.600/mq – € 3.200/mq
 - Abitazioni di tipo economico: € 2.100/mq – € 2.750/mq

Il valore unitario ricavato dall'analisi dei comparabili reali, pari a € 3.470/mq, si colloca lievemente al di sopra del limite massimo OMI per le abitazioni civili, circostanza ritenuta giustificata dalla presenza di pertinenza esterna

esclusiva (cortile), dalla collocazione specifica dell'unità e dall'andamento effettivo delle compravendite rilevate nella microzona, che evidenziano valori superiori alla media statistica OMI.

Si evidenzia, in ogni caso, che i valori OMI hanno funzione di supporto e controllo, mentre il valore finale è stato determinato sulla base di dati di mercato reali e documentati, come richiesto dalla prassi estimativa del Tribunale di Firenze.

Campione di mercato analizzato

Con tale finalità è stato individuato un aggregato immobiliare rappresentativo del segmento di mercato, composto dai seguenti immobili:

- **A** – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 07/2025 al prezzo di € 320.000,00, ubicato in Firenze, Via Quintino Sella n. 14, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 106, mapp. 570, con superficie catastale/commerciale pari a mq 108,00;
- **B** – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 05/2025 al prezzo di € 200.000,00, ubicato in Firenze, Via Francesco De Sanctis n. 18, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 106, mapp. 859, con superficie catastale/commerciale pari a mq 54,00;
- **C** – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 06/2025 al prezzo di € 390.000,00, ubicato in Firenze, Via Francesco De Sanctis n. 8, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 106, mapp. 736, con superficie catastale/commerciale pari a mq 115,00;
- **D** – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 05/2025 al prezzo di € 138.000,00, ubicato in Firenze, Via Francesco De Sanctis n. 31, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 106, mapp. 887, con superficie catastale/commerciale pari a mq 25,00.

Calcolo del prezzo medio unitario

Il prezzo unitario medio di ciascun comparabile è stato determinato come rapporto tra il prezzo di compravendita e la superficie catastale/commerciale, secondo la definizione di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2.

Dall'elaborazione del campione risulta un valore unitario medio pari a € 3.470,20/mq, prudenzialmente arrotondato a € 3.500,00/mq, ritenuto congruo per immobili della medesima tipologia, stato manutentivo e contesto urbano

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	07/2025	05/2025	06/2025	05/2025
Prezzo PRZ (€)	320.000,00	200.000,00	390.000,00	138.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	108,00	54,00	115,00	25,00
pMED (€/mq)	2.962,96	3.703,70	3.391,30	5.520,00

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 3.470,20$$

Arrotondabile ad € 3.500

Superficie di riferimento

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, determinata secondo i criteri ABI e la prassi estimativa del Tribunale di Firenze, risulta pari a:

Superficie commerciale: 96,51 mq

Valore di mercato dell'immobile

Alla data della perizia l'immobile risulta libero e non occupato, circostanza che ne consente la piena e immediata disponibilità sul mercato.

Applicando il valore unitario di riferimento alla superficie commerciale, si ottiene:

- Valore unitario: € 3.500/mq
- Superficie commerciale: 96,51 mq

Valore di mercato dell'immobile:

$96,51 \text{ mq} \times € 3.500/\text{mq} = € 337.785,00$

Valore arrotondato:

€ 338.000,00

Conclusione

Alla luce delle indagini svolte, delle fonti analizzate e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ritiene congruo attribuire al **Bene A** il seguente valore di mercato:

- Valore di mercato dell'immobile libero: **€ 338.000,00**

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (Bosco Ceduo)

Criterio di stima adottato

Il valore di mercato del Bene B è stato determinato mediante criterio del confronto di mercato, integrato dal riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in coerenza con la prassi estimativa adottata nelle procedure esecutive immobiliari e ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

L'analisi ha tenuto conto della natura esclusivamente agricola del fondo, della destinazione catastale a bosco ceduo, della superficie, della localizzazione e dell'assenza di elementi migliorativi o potenzialità edificatorie.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli come segue:

- Foglio: 64
- Particella: 262
- Qualità: Bosco ceduo
- Superficie catastale: 6.574 m²
- Destinazione urbanistica: agricola
- Assenza di fabbricati, annessi agricoli, diritti edificatori **o potenzialità urbanistiche**

Il fondo risulta privo di colture specializzate, infrastrutture, impianti o manufatti e presenta una fruibilità limitata, tipica dei terreni boscati non produttivi.

Valori di riferimento OMI / VAM

Dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) per la Provincia di Firenze – Comune di Bagno a Ripoli, relativi alla tipologia bosco ceduo, emergono valori indicativi unitari contenuti, coerenti con la limitata redditività e commerciabilità di tali fondi.

Tali valori, per terreni boscati privi di elementi migliorativi, risultano generalmente inferiori a € 0,50/m², con oscillazioni legate a posizione, accessibilità e contesto. (ALLEGATO “F8”).

Analisi di mercato integrativa – confronto con terreni in zona

Nel corso delle indagini di mercato è stato individuato un annuncio di vendita relativo a terreno agricolo ubicato nella medesima via del Bene B, in località Balatro – Comune di Bagno a Ripoli, con le seguenti caratteristiche dichiarate:

- Superficie: circa 20.000 m²
- Prezzo richiesto: € 49.000,00
- Valore unitario implicito:

$$\begin{aligned} \frac{€49.000}{20.000 \text{ mq}} &= €2,45/\text{mq} \\ \frac{€49.000}{20.000} \backslash, \text{mq} &= €2,45/\text{mq} \end{aligned}$$

Il terreno in offerta risulta tuttavia qualitativamente superiore rispetto al Bene B, in quanto dotato di:

- doppio accesso carrabile;
- annesso agricolo;
- colture (uliveto e terreno agricolo produttivo);
- possibilità di realizzazione di pozzo;
- maggiore fruibilità e potenziale economico.

Pertanto, pur essendo localizzato nella stessa via, non risulta direttamente comparabile con il Bene B, che è costituito esclusivamente da bosco ceduo privo di manufatti e di potenzialità produttive. Il

valore sopra indicato deve intendersi come prezzo richiesto (asking price) per un fondo agricolo meglio dotato e non come prezzo trasferibile al terreno oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

Alla luce:

- dei valori agricoli medi OMI/VAM;
- della natura del fondo (bosco ceduo);
- dell'assenza di elementi migliorativi;
- della localizzazione e accessibilità;
- del confronto con terreni agricoli meglio dotati presenti nella stessa area;

lo scrivente ha ritenuto congruo adottare un valore unitario prudenziale pari a circa € 0,45/m², leggermente incrementato rispetto al valore agricolo minimo, tenendo conto del contesto territoriale.

Applicando tale valore alla superficie catastale si ottiene:

$$6.574 \text{ mq} \times € 0,45/\text{mq} = € 2.958,306.574 \text{ \, mq} \times € 0,45/\text{mq} = € 2.958,306.574 \text{ mq} \times € 0,45/\text{mq} = € 2.958,30$$

Il valore di mercato del Bene B viene pertanto determinato come segue:

- **Valore di mercato del terreno: € 3.000,00**
(valore arrotondato)

Conclusione

Il valore stimato di **€ 3.000,00** risulta:

coerente con i valori agricoli medi ufficiali;

giustificato dal confronto con terreni in zona di qualità superiore;

prudente e conforme alla prassi estimativa delle procedure esecutive;

adeguato alla reale commerciabilità del bene.

Alla data della perizia, il valore di mercato del **BENE B** può pertanto essere congruamente stimato in **€ 3.000,00 (euro tremila/00).**

BENE C – appartamento Bagno a Ripoli, Via di Picille 65, sub. 1

Criterio di stima adottato

La determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stata effettuata mediante criterio del confronto diretto di mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo per immobili residenziali in contesto rurale, in conformità all'art. 568 c.p.c. e al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Il metodo si fonda sull'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e immobili simili per ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, consistenza e caratteristiche qualitative, considerando sia compravendite effettive sia offerte in corso, opportunamente normalizzate.

Fonti utilizzate

L'analisi estimativa è stata condotta sulla base delle seguenti fonti:

- n. 1 atto di compravendita effettiva reperito in prossimità del bene (ALLEGATO "H9");
- annunci immobiliari attuali relativi a immobili residenziali in contesto rurale nel Comune di Bagno a Ripoli (località Antella – Balatro);
- Banca dati OMI – Agenzia delle Entrate (ALLEGATO "H10");
- documentazione tecnica e catastale del bene (ALLEGATI "H4", "H6", "H7").

Inquadramento del mercato di riferimento

Il bene è ubicato in zona rurale collinare del Comune di Bagno a Ripoli, caratterizzata da:

- edifici sparsi e coloniche;
- ampie pertinenze esterne;
- bassa densità edilizia;
- mercato immobiliare poco liquido, con limitato numero di transazioni annuali.

In tali contesti il confronto diretto viene integrato necessariamente con offerte di mercato attuali e con i valori OMI, utilizzati non come valore puntuale, ma come intervallo di coerenza.

Valori OMI di riferimento

Dalla banca dati OMI (Anno 2025 – Semestre 1, Comune di Bagno a Ripoli – zona rurale/residenziale):

- Abitazioni civili (A/2)
Valori di mercato:
 - min: circa € 1.900/mq
 - max: circa € 2.600/mq

Tali valori non includono:

- superfici accessorie rilevanti,
- giardini estesi,
- locali tecnici pertinenziali,
- contesto bifamiliare con godimento di ampi spazi esterni.

Analisi dei comparabili di mercato

Sono stati considerati, tra gli altri, i seguenti immobili:

1. Colonica rurale ad Antella (5 km ca)
 - Sup. abitativa: ~330 mq
 - Terreno: ~3 ettari
 - Stato: da ristrutturare
 - Prezzo richiesto: € 590.000
→ valore unitario lordo indicativo < € 1.800/mq
2. Casa d'epoca a Balatro – Antella
 - Sup. abitativa: ~130 mq
 - Giardino: ~300 mq
 - Ottimo stato
 - Prezzo richiesto: € 495.000
→ valore unitario lordo > € 3.700/mq

Rispetto a tali immobili, il BENE C presenta:

- qualità costruttiva e manutentiva superiore alla media rurale;
- giardino molto più esteso (in comproprietà);
- locale tecnico pertinenziale;
- minore vicinanza ai servizi rispetto ad Antella.

Determinazione del valore unitario

Tenuto conto:

- del range OMI (€ 1.900 – € 2.600/mq);
- delle offerte attuali (valori molto variabili);
- della qualità complessiva del bene;
- della superficie commerciale molto elevata (che tende a ridurre il valore unitario);

si ritiene congruo adottare un valore unitario prudenziale ma di mercato pari a:

€ 2.200 / mq di superficie commerciale

Valore coerente:

- con il contesto rurale,
- con la dimensione del bene,
- con la presenza di ampie pertinenze già ponderate.

Calcolo del valore di mercato

Superficie commerciale determinata (già calcolata e ponderata):

Superficie commerciale totale: 295,92 mq

Valore unitario adottato:

€ 2.200 / mq

Valore di mercato dell'immobile libero:

$295,92 \text{ mq} \times € 2.200/\text{mq} = € 651.024,00$

Valore finale arrotondato

In applicazione dei criteri di prudenza estimativa:

Valore di mercato del BENE C (immobile libero): **€ 650.000,00**

Poiché l'immobile risulta occupato dal debitore, ma liberabile nell'ambito della procedura esecutiva, ai fini estimativi ex art. 568 c.p.c.. Il valore di mercato viene assunto coincidente con quello dell'immobile libero, non essendo presenti contratti opponibili né vincoli di occupazione permanenti.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille 65 – Subalterno 502 (ex sub. 2 e 501)

Criterio di stima adottato

Il valore di mercato del Bene D è stato determinato mediante l'applicazione del **criterio del confronto diretto di mercato** (Market Comparison Approach), in conformità all'art. 568 c.p.c. e al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), assumendo come riferimento immobili analoghi per tipologia, localizzazione, contesto territoriale e caratteristiche edilizie.

Il metodo è stato ritenuto il più idoneo in quanto consente di correlare il valore dell'immobile oggetto di stima ai prezzi praticati dal mercato per beni comparabili, opportunamente corretti mediante coefficienti di aggiustamento.

Inquadramento dell'immobile e segmento di mercato

Il Bene D costituisce un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare sito in Via di Picille n. 65, in contesto rurale collinare del Comune di Bagno a Ripoli, caratterizzato da edifici isolati, aree verdi e bassa densità edilizia.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 64, particella 128, subalterno 502, categoria A/2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 888,31, derivante dall'accorpamento dei precedenti subalterni 2 e 501 (ALLEGATO "I3").

Il Bene D costituisce l'altra unità abitativa del medesimo fabbricato bifamiliare del Bene C, con il quale condivide:

- identica localizzazione;
- stesso contesto rurale;

- stessa epoca costruttiva;
- medesime pertinenze esterne a comune;
- identico segmento di mercato di riferimento.

Fonti utilizzate e indagini di mercato

La stima è stata condotta mediante:

- analisi dei comparabili in vendita reperiti nelle immediate vicinanze dell'immobile (ALLEGATO "I8");
- confronto con immobili analoghi ubicati nel territorio comunale di Bagno a Ripoli, località Antella-Balatro;
- consultazione della Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate, per il semestre di riferimento, relativa a immobili residenziali in contesto rurale (ALLEGATO "I9");
- confronto con le dinamiche del mercato immobiliare locale.

I valori OMI sono stati utilizzati a funzione di controllo e validazione della congruità del valore unitario adottato, come previsto dalla prassi estimativa del Tribunale di Firenze.

Valore unitario di riferimento

In ossequio ai principi estimativi, essendo il Bene D parte del medesimo fabbricato bifamiliare del Bene C, il valore unitario di base è stato assunto identico a quello del Bene C, in quanto riconducibile al medesimo segmento di mercato.

Il valore unitario base individuato risulta pari a:

Il valore unitario di base,

assunto in coerenza con quello adottato per il Bene C, risulta pari a € 2.200,00/mq, in quanto riferito al medesimo segmento di mercato.

Tale valore risulta coerente:

- con i comparabili analizzati;
- con gli annunci di mercato attualmente in essere;
- con il range dei valori OMI per abitazioni civili in contesto rurale del Comune di Bagno a Ripoli.

Coefficienti di aggiustamento

Rispetto al Bene C, il Bene D presenta alcune differenze che incidono sulla sua appetibilità di mercato, in particolare:

- collocazione al piano seminterrato;
- porzioni parzialmente controterra;
- potenziale minore luminosità naturale.

Tali elementi giustificano l'applicazione di un coefficiente correttivo di riduzione, stimato prudenzialmente nel -10%.

Valore unitario corretto:

$$€ 2.200,00/mq \times 0,90 = € 1.980,00/mq$$

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata secondo le **Linee Guida ABI**, risulta pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 289,53 mq

(tale superficie comprende: superficie interna, terrazza coperta ponderata, quota di locale tecnico interrato e quota di giardino a comune, come dettagliatamente calcolato nei paragrafi precedenti).

Calcolo del valore di mercato

Applicando il valore unitario corretto alla superficie commerciale si ottiene:

$$289,53 \text{ mq} \times € 1.980,00/mq = € 573.269,40$$

Valore di mercato arrotondato:

€ 573.000,00

Valore finale

In applicazione dei criteri di prudenza estimativa:

Valore di mercato del BENE D (immobile libero): **€ 573.000,00**

Poiché l'immobile risulta occupato dal debitore, ma liberabile nell'ambito della procedura esecutiva, ai fini estimativi ex art. 568 c.p.c.. Il valore di mercato viene assunto coincidente con quello dell'immobile libero, non essendo presenti contratti opponibili né vincoli di occupazione permanenti.

QUESITO 11:

Indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si parte dal valore di mercato sopra determinato e si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dei meccanismi d'asta:

BENE	PREZZO DI MERCATO	– 10% particolarità dei meccanismi d'asta	PREZZO A BASE D'ASTA	Si ritiene opportuno arrotondare.
A	338.000,00 €	– 10% =	304.200,00€	304.000,00€
B	3.000,00 €	– 10% =	2.700,00 €	2.700,00 €
C	650.000,00 €	– 10% =	585.000,00€	585.000,00€
D	573.000,00 €	– 10% =	515.700,00€	516.000,00€

QUESITO 12:

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

BENE A – Appartamento in Firenze, Via del Madonnone n. 20

Il bene risulta normalmente appetibile sul mercato, in considerazione della collocazione urbana, della tipologia residenziale ordinaria e delle caratteristiche dimensionali e distributive. Non trattasi di pignoramento di quota; il bene non è divisibile in natura. La vendita è soggetta a imposta di registro; IVA non applicabile.

BENE B – Terreno in Bagno a Ripoli, Foglio 64, Particella 262 (bosco ceduo)

Il bene presenta limitata appetibilità di mercato, in ragione della natura esclusivamente agricola, della qualità di bosco ceduo e dell'assenza di potenzialità edificatorie; tali elementi risultano già riflessi nel valore stimato. Il bene è pignorato per intero e non è divisibile in natura. Vendita soggetta a imposta di registro; IVA non applicabile.

BENE C – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65 – sub. 1

Il bene, inserito in contesto rurale, risulta comunque appetibile per il segmento di mercato di riferimento, tenuto conto della consistenza, della tipologia bifamiliare e delle pertinenze esterne. Non trattasi di pignoramento di quota; il bene non è divisibile in natura. Vendita soggetta a imposta di registro; IVA non applicabile.

BENE D – Appartamento in Bagno a Ripoli, Via di Picille n. 65 – sub. 502

Il bene presenta appetibilità ordinaria, seppur lievemente inferiore rispetto al Bene C per la collocazione al piano seminterrato; tale circostanza è già considerata nella stima. Il bene è pignorato per intero e non è divisibile in natura. Vendita soggetta a imposta di registro; IVA non applicabile.

QUESITO 13:

Effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

BENE	STATO
UNITA' IMMOBILI/ DEI LUOGHI	
A	LIBERO
B	LIBERO
C	LIBERO
D	LIBERO

QUESITO 14:

L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente, in merito alle unità immobiliari (A,B,C e D) in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione una tabella riepilogativa

- BENE A (ALLEGATO "F10");
- BENE B (ALLEGATO "G6");
- BENE C (ALLEGATO "H11");
- BENE D (ALLEGATO "I10").
- fotografie esterne ed interne -rilievo fotografico:
 - BENE A (ALLEGATO "F4");
 - BENE B (ALLEGATO "G4");
 - BENE C (ALLEGATO "H5");
 - BENE D (ALLEGATO "I4").
- elaborati grafici:
 - BENE A (ALLEGATO "F5");
 - BENE C (ALLEGATO "H6");
 - BENE D (ALLEGATO "I5").
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (ALLEGATO "A").

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 54 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 43 allegati.

ALLEGATI ALLA PERIZIA

Allegato	Descrizione
A	Documentazione spese sostenute – Procedimento n. 102/2023
B	Visure e documentazione catastale
C	Verbali di sopralluogo
D	Richieste di accesso agli atti
E	Documentazione amministratore di condominio
F1	Bene A – Estremi atti di provenienza
F2	Bene A – Estremi atti di provenienza
F3	Bene A – Planimetria catastale
F4	Bene A – Rilievo fotografico
F5	Bene A – Rilievo metrico

Allegato	Descrizione
F6	Bene A – Stato di possesso dell’immobile
F7	Bene A – Ricerca urbanistica
F8	Bene A – Comparabili
F9	Bene A – Valori OMI
F10	Bene A – Tabella riepilogativa
G1	Bene B – Estremi atti di provenienza
G2	Bene B – Estremi atti di provenienza
G3	Bene B – Planimetria catastale
G4	Bene B – Rilievo fotografico
G5	Bene B – Valori OMI
G6	Bene B – Tabella riepilogativa
H1	Bene C – Estremi atti di provenienza
H2	Bene C – Estremi atti di provenienza
H3	Bene C – Estremi atti di provenienza
H4	Bene C – Planimetria catastale
H5	Bene C – Rilievo fotografico
H6	Bene C – Rilievo metrico
H7	Bene C – Giardino a comune
H8	Bene C – Urbanistica
H9	Bene C – Comparabili
H10	Bene C – Valori OMI
H11	Bene C – Tabella riepilogativa
I1	Bene D – Estremi atti di provenienza
I2	Bene D – Estremi atti di provenienza
I3	Bene D – Planimetria catastale
I4	Bene D – Rilievo fotografico
I5	Bene D – Rilievo metrico
I6	Bene D – Giardino a comune
I7	Bene D – Urbanistica
I8	Bene D – Comparabili
I9	Bene D – Valori OMI
I10	Bene D – Tabella riepilogativa
L	Ispezione catastale

Firenze, lì 30 GENNAIO
2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ARCH. DANIELA PISANO

[Handwritten signature]