

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I.

R.G.E. 172/2025 + 195/2025 + 298/2025

Vs

xxxxxxxx

Giudice: dott.ssa Francesca Romana Bisegna



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**III Sezione Civile****Ufficio Esecuzioni Immobiliari**E.I.R.G.E. 172/2025 + 195/2025 + 298/2025*Vs*

xxxxxxxx

Giudice: dott.ssa Francesca Romana Bisegna**Premessa**

Il sottoscritto Arch. Filippo Rak, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 8999, avente studio in viale Spartaco Lavagnini n. 14 – Firenze (FI), in qualità di CTU nominato dal Giudice dott.ssa Francesca Romana Bisegna con provvedimento datato 03 dicembre 2025, effettuati gli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni ritenute opportune e necessarie, riferisce quanto emerso dalle operazioni peritali svolte.

Estremi Del Procedimento

- Esecuzione immobiliare a carico del sig. xxxxxxxxxx.
- Procedimento n. 172/2025 riunito con procedimento n. 195/2025 e procedimento 298/2025.
- Scadenza per il deposito della CTU: 20 aprile 2026.

Cronologia Delle Operazioni

- 04 dicembre 2025 - Giuramento e inizio dei lavori.
- 17 settembre 2025 - Invio comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al solo esecutato sig. xxxxxxxxx.
- 08 gennaio 2026 - Invio comunicazione scritta dell'incarico ricevuto all'esecutato e consorte con indicazione di data e ora del sopralluogo.
- 11 settembre 2025 - Verifiche e visure c/o Agenzia del Territorio.
- 17 dicembre 2025 - Verifiche e visure c/o Agenzia del Territorio.
- 12 gennaio 2026 - Verifiche e ricerche presso Ufficio del Registro di Firenze – Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Firenze.
- 02 ottobre 2025 - 09 gennaio 2026 - Acquisizione atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Firenze.
- 09 ottobre 2025 - 13 ottobre 2025/27 gennaio 2026 - Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Scandicci – Ufficio Edilizia e Urbanistica.
- 25 marzo 2026 - Acquisizione certificati di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Scandicci.
- 27 gennaio 2026 - Sopralluogo *in loco* per presa visione degli immobili.
- 15 aprile 2026 – Verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 20 aprile 2026 – Scadenza definitiva per il deposito dell'elaborato peritale.

Premesse e accertamenti

Esaminati i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c., il Ctu ha dato inizio al proprio mandato provvedendo a inviare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, dell'avvenuta nomina di un custode e della data e ora del sopralluogo, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx in data 17 settembre 2025 (codice di spedizione n. 15341347660-1), restituita al mittente per compiuta giacenza, al debitore xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx in data 08 gennaio 2026 (codice di spedizione n. 20104592519-0), restituita al mittente per compiuta giacenza, alla coniuge in regime di comunione legale dei beni sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx (codice di spedizione n. 20104592518-9), correttamente ritirata dalla destinataria.

Tutte le missive sono state spedite agli indirizzi risultanti agli atti.

Il Ctu ha poi provveduto ad effettuare il sopralluogo di rito, redigendo apposito verbale anche alla presenza del custode nominato; si è quindi recato presso gli Uffici preposti al fine di compiere le verifiche sulla conformità urbanistica, le verifiche ipo-catastali, le ispezioni su atti/successioni dell'Ufficio del Registro e le opportune ricerche anagrafiche.

Risposte Al Quesito:

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 condoni) 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."

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto nel Comune di Scandicci in via Pantin, n. 5 e si compongono di un insieme di appartamenti, autorimesse e magazzini che verranno raggruppati per "lotti" secondo l'elenco che segue:

Lotto 1: Appartamento a uso di civile abitazione censito al Foglio 11 Particella 198 (graffata P.lla 384) **sub. 10**; autorimessa censita al Foglio 11 **Particella 386**.

- L'appartamento a uso di civile abitazione individuato al sub. 10 si sviluppa al piano terreno del fabbricato posto nel Comune di Scandicci (FI) in via Pantin. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso portone in alluminio, disimpegno condominiale e portoncino in legno posto sulla destra rispetto all'ingresso distinto al civico 5. L'u.i. è composta da 5,5 vani catastali compreso soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, numero 2 camere, terrazza,

ripostiglio con accesso dal vano scala condominiale e giardino esclusivo graffato alla particella 198 con il numero 384.

- L'unità immobiliare individuata alla **Particella 386** è costituita da un'autorimessa scoperta raggiungibile da strada privata con accesso dalla via Pantin. L'autorimessa ha una consistenza catastale di 16,00 m².

Precisazione dei confini Lotto 1

Confini appartamento: vano scala condominiale, spazi condominiali, salvo se altri.

Individuazione catastale Lotto 1

L'unità immobiliare pignorata identificata al sub 10 (A/2 appartamento) è individuata al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 198, sub. 10 e al Foglio 11, p.lla 384. Categoria A/2, classe 4, rendita € 426,08.

§

L'unità immobiliare pignorata identificata alla particella 386 (autorimessa) è individuata al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 386. Categoria C/6, classe 2, rendita € 28,92.

Corrispondenza con il pignoramento

- La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.



- I dati catastali indicati nel pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione del bene.
- Le planimetrie catastali risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.
- L'u.i. identificata al sub. 10 è catastalmente regolare fatto salvo un aggiornamento della planimetria previsto nei successivi paragrafi riguardanti le conformità catastali ed urbanistiche.
- L'u.i. identificata alla particella 386 è catastalmente regolare.
- L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

Lotto 2: Appartamento a uso di civile abitazione censito al Foglio 11 Particella 198 **sub. 16**; autorimessa censita al Foglio 11 **Particella 391**.

- L'appartamento a uso di civile abitazione individuato al **sub. 16** si sviluppa al piano terzo del fabbricato posto nel Comune di Scandicci (FI) alla via Pantin. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso portone in alluminio, disimpegno condominiale, vano scala e/o ascensore condominiale e portoncino in legno posto sulla sinistra del pianerottolo di sbarco. L'u.i. è composta da 5,5 vani catastali compreso ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, terrazza, ripostiglio, servizio igienico e numero 2 camere entrambe dotate di balcone.
- L'unità immobiliare individuata alla **Particella 391** è costituita da un'autorimessa scoperta raggiungibile da strada privata con accesso



dalla via Pantin. L'unità immobiliare ha una consistenza catastale di

15,00 m².

Precisazione dei confini Lotto 2

Confini appartamento: vano scala condominiale, spazi condominiali, altra proprietà, salvo se altri.

Individuazione catastale Lotto 2

L'unità immobiliare pignorata identificata al sub 16 (A/2 appartamento) è individuata al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 198, sub. 16. Categoria A/2, classe 5, rendita € 511,29.

§

L'unità immobiliare pignorata identificata alla particella 391 (autorimessa) è individuata al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 391. Categoria C/6, classe 2, rendita € 27,11.

Corrispondenza con il pignoramento

- La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.
- I dati catastali indicati nel pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione del bene.
- Le planimetrie catastali risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.



- L'u.i. identificata al sub. 16 è catastalmente regolare fatto salvo un aggiornamento della planimetria previsto nei successivi paragrafi riguardanti le conformità catastali ed urbanistiche.
- L'u.i. identificata alla particella 391 è catastalmente regolare.
- L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

Lotto 3: Magazzino censito al Foglio 11 Particella 198 (graffata 715) **sub. 500.**

- L'unità immobiliare individuata al sub. 500 è costituita da un magazzino posto al piano seminterrato con ingresso da rampa carrabile esclusiva (p.lla 715). L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la suddetta rampa carrabile e portone in ferro e vetro. L'u.i. ha una consistenza catastale di 87,00 m² (e una superficie di 125 m²) compreso ripostiglio e numero 3 servizi igienici (2 servizi igienici e 1 doccia).

Precisazione dei confini Lotto 3

Confini magazzino: vano scala condominiale, spazi condominiali, altra proprietà, salvo se altri.

Individuazione catastale Lotto 3

L'unità immobiliare pignorata identificata al sub 500 (C/2 magazzino) è individuata al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 198, sub. 500 e al Foglio 11, p.lla 715. Categoria C/2, classe 6, rendita € 184,22.



Corrispondenza con il pignoramento

- La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.
- I dati catastali indicati nel pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione del bene.
- Le planimetrie catastali risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.
- L'u.i. identificata al sub. 500 è catastalmente regolare.
- L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

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...).”

Trascrizione n. reg. gen. 37824, n. reg. part. 27080 del 24 settembre 2025, verbale di pignoramento immobili in data 03 settembre 2025 rep. 8980, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena (SI) Piazza Salimbeni, 3 - P.I.: 00884060526, contro il sig. xxxxxxxxxx xxxx, nato il 23 luglio 1957 a Firenze (FI) - C.F.: xxxxxxxx.

- La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:
(Unità negoziale Lotto 1)

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 198, sub. 10 e al Foglio 11, p.lla 384.

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 386.

- L'atto di pignoramento riguarda la proprietà del bene (Lotto 1) per la quota di 1/1.

- Il signor xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx è proprietario dei beni per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà.

(Unità negoziale Lotto 2)

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 198, sub. 16.

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 391.

- L'atto di pignoramento riguarda la proprietà del bene (Lotto 2) per la quota di 1/1.

- Il signor xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx è proprietario dei beni per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la coniuge signora xxxxxxxx xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxx) non eseguita.



(Unità negoziale Lotto 3)

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 715 e al Foglio 11, p.lla 198, sub. 500.

- L'atto di pignoramento riguarda la proprietà del bene (Lotto 3) per la quota di 1/1.
- Il signor xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx è proprietario dei beni per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la coniuge signora xxxxxxxx xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxx) non eseguita.

§

Trascrizione n. reg. gen. 22417, n. reg. part. 15993 del 30 maggio 2025, verbale di pignoramento immobili in data 07 maggio 2025 rep. 4870, a favore di CONDOMINIO VIA PANTIN 3/5, con sede in Scandicci (FI) - P.I.: 93084710487, contro il sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxx, nato il 23 luglio 1957 a Firenze (FI) - C.F.: xxxxxxxx.

- La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:
(Unità negoziale Lotto 1)

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al Foglio 11, p.lla 198, sub. 10 e al Foglio 11, p.lla 384.

~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di

Scandicci al Foglio 11, p.lla 386.

- L'atto di pignoramento riguarda la proprietà del bene (Lotto 1) per la quota di 1/1.
- Il signor xxxxxxxxxx xxxxxxxxxè proprietario dei beni per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà.

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.”

L'intera consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Lotto 1), distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censita nel Comune di Scandicci Foglio 11, P.lla 198, Sub. 10 - Foglio 11, P.lla 384 e Foglio 11, P.lla 386 risulta pervenire alla parte eseguita per acquisto di appartamento per civile abitazione con atto di compravendita (acquisito dal Ctu e allegato alla presente) del notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci in data 07 luglio 1999 rep. 20508/7759, con il quale il sig. Fabbri Giulio vendeva la proprietà esclusiva di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e posto auto scoperto al signor xxxxxxxxxx xxxxxxxx.

Veniva inoltre trasferito il possesso esclusivo del piccolo ripostiglio ubicato nell'ingresso condominiale al piano terreno.

Tra le porzioni a comune: la strada di accesso ai posti macchina, il vialetto di accesso al fabbricato, i due resedi antistanti e il passaggio pedonale laterale di accesso ai posti auto; infine i due piccoli giardini antistanti il fabbricato.



§

L'intera consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**Lotto 2**), distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censita nel Comune di Scandicci Foglio 11, P.la 198, Sub. 16 -

Foglio 11, P.lla 391 risulta pervenire alla parte esecutata per acquisto di appartamento per civile abitazione con atto di compravendita (acquisito dal Ctu e allegato alla presente) del notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci in data 30 dicembre 1986 rep. 4097/2342, con il quale il sig. xxxxxx vendeva la piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo e posto auto scoperto al signor xxxxxxxxx xxxxxxxxxe alla signora xxxxxxxx xxxxxxxx, coniugi in comunione legale dei beni.

§

L'intera consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**Lotto 3**), distinta al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censita nel Comune di Scandicci Foglio 11, P.lla 198, Sub. 500 - Foglio 11, P.lla 715 risulta pervenire alla parte esecutata per acquisto di fondo ad uso magazzino con atto di compravendita (acquisito dal Ctu e allegato alla presente) del notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci in data 16 ottobre 2000 rep. 22.858/8413, con il quale la sig.ra xxxxxx vendeva la piena proprietà di magazzino posto al piano seminterrato e rampa di accesso di proprietà esclusiva al signor xxxxxxxxx xxxxxxxxxche accetta e acquista in comunione legale dei beni con la signora xxxxxxxx xxxxxxxx.

Tra le porzioni a comune: la strada di accesso al piazzale tergaie, la rampa di accesso al locale autoclave e caldaia e il terreno destinato a giardino condominiale.



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 G.E. per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati.”

Il Comune di Scandicci (C.A.P. 50018) con i suoi 49.135 abitanti (Scandiccesi) è un Comune della Città Metropolitana di Firenze in Toscana. Si estende per circa 60 km², con una densità abitativa di 833,65 ab./km²; sorge a 47 metri sopra il livello del mare.

Caratteristiche dell'intero fabbricato

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, a uso di civile abitazione, la cui costruzione è legittimata da licenza edilizia 4463/68, variante 5286/70 e successive.

Il fabbricato è collocato nella zona semicentrale (C1) del territorio comunale, e presenta caratteri e allineamenti compatibili con il contesto edilizio esistente. I negozi e le attività commerciali di servizio primario sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.



Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, ed è composto da 4 piani fuori terra e un piano seminterrato oltre resedi tergalì e giardini frontali.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con paramenti divisorì interni in laterizio, e copertura a falde inclinate.

Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione, sono rivestite prevalentemente con mattoncini a faccia vista ad esclusione delle fasce marcapiano, sono essenziali e non denotano particolari fregi.

Descrizione dei beni (Lotto 1)

Trattasi di **unità immobiliare a uso civile abitazione**, estesa al piano terra su due diverse particelle catastali (p.lla 384 per il giardino esclusivo), con ingresso dal portone principale distinto al civico 5 di via Pantin raggiungibile percorrendo l'aera esterna pavimentata a comune.

L'u.i. è composta da 5,5 vani catastali compreso soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, numero 2 camere, terrazza (dotata di pilozzo con acqua corrente) e giardino esclusivo graffato alla particella 198 con il numero 384. A completare il compendio un piccolo ripostiglio con accesso dall'ingresso a comune e un posto auto scoperto posto sulla parte tergalè del fabbricato principale.

Internamente l'appartamento si presenta in pessimo stato conduttivo e manutentivo (accumuli di oggettistica di ogni genere in ogni

stanza e presenza di gabbie per uccelli conservate in scarse condizioni igieniche), con finiture di medio impianto.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, ad esclusione della terrazza esterna (piastrelle in cotto per esterni) e la pavimentazione del giardino (piastrelle in clinker) che dovrà essere asportata per i motivi che saranno meglio spiegati nei successivi paragrafi relativi alla conformità urbanistica.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempere di colori chiari, così come i soffitti.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno e vetro e rotolanti in plastica di color marrone. Le porte interne sono in legno e/o legno e vetro di qualità standard di color bianco; il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato in legno.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, water, bidet, vasca, finestrato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,30 mt.

Alla data del sopralluogo, tutti gli impianti (elettrico, riscaldamento, raffrescamento) sono risultati disattivati impedendo di fatto ogni possibilità di valutarne il funzionamento. L'impianto elettrico, di modesta fattura, è realizzato sottotraccia, così come l'adduzione dell'acqua sanitaria. L'impianto di riscaldamento è a gestione condominiale con corpi scaldanti in ghisa. Gli impianti sono tutti privi di certificazioni.

Il **posto auto scoperto al piano terra** con accesso da strada privata e direttamente dal giardino privato è ubicato nel piazzale tergale esterno ed è precisamente il primo da sinistra guardando dal parcheggio verso il fabbricato.

I metri quadri calpestabili dei compendi analizzati sono pari a circa 88,13 per l'**appartamento**, 10,15 m² per la terrazza, 32,30 m² per il giardino e 9,78 m² per il **posto auto scoperto**.

Descrizione dei beni (Lotto 2)

Trattasi di **unità immobiliare a uso civile abitazione**, situata al piano terzo, con ingresso dal portone principale distinto al civico 5 di via Pantin, ingresso a comune, scala e/o ascensore condominiale.

L'u.i. è composta da 5,5 vani catastali compreso soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, numero 2 camere e terrazze. A completare il compendio un posto auto scoperto posto sulla parte tergale del fabbricato principale.

Internamente l'appartamento si presenta in discreto stato conduttivo e manutentivo, con finiture di medio impianto.

I pavimenti sono realizzati in marmette, ad esclusione delle camere e del wc (graniglia) e delle terrazze esterne (piastrelle in clinker).

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempere di colori chiari, così come i soffitti.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno e vetro e rotolanti in plastica di color marrone. Le porte interne sono in legno e/o legno e vetro di qualità standard color panna; il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato in legno.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, water, bidet, vasca, finestrato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,30 mt.

La zona cucina/cottura (fuochi/lavabo) è anch'essa rivestita con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico, di discreta fattura, è realizzato sottotraccia, così come l'adduzione dell'acqua sanitaria. L'impianto di riscaldamento è a gestione condominiale con corpi scaldanti in ghisa. Gli impianti sono tutti privi di certificazioni.

L'u.i. è altresì dotata di impianto citofonico e impianto di condizionamento.

Il **posto auto scoperto al piano terra** con accesso da strada privata è ubicato nel piazzale tergale esterno ed è precisamente il quinto da sinistra guardando dal parcheggio verso il fabbricato.

I metri quadri calpestabili dei compendi analizzati sono pari a circa 89,92 per l'**appartamento**, 14,90 m² per le terrazze e 9,78 m² per il **posto auto scoperto**.



Descrizione dei beni (Lotto 3)

Trattasi di **unità immobiliare a uso magazzino e locale deposito**, estesa al piano seminterrato su due diverse particelle catastali (p.lla 715 per la rampa di accesso esclusiva), con ingresso dal cortile tergale raggiungibile tramite accesso dalla via Pantin percorrendo la strada laterale privata.

L'u.i. ha una consistenza catastale di 87,00 m² (e una superficie di 125 m²) compreso ripostiglio e numero 3 servizi igienici (2 wc e 1 doccia).

A completare il compendio la rampa carrabile di accesso privato. Internamente il magazzino si presenta in modesto stato conduttivo e manutentivo (accumuli di oggettistica di ogni genere), con finiture di medio impianto.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle in clinker e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempere di colori chiari, così come i soffitti.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in ferro e vetro mentre le porte interne sono in legno di qualità standard.

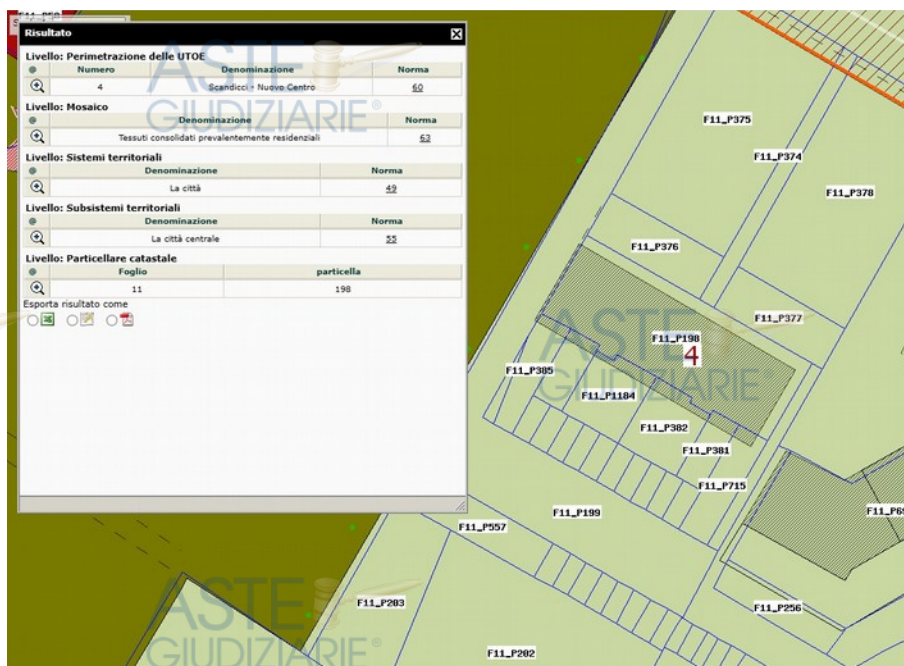
Nell'area disimpegno è presente un lavabo per acqua corrente, mentre non è stato possibile ispezionare i servizi igienici a causa degli accumuli di cui si è detto.

L'impianto elettrico, di modesta fattura, è realizzato fuori traccia e, nondimeno, si evidenzia il passaggio impiantistico a soffitto di tubazioni condominiali. Gli impianti sono tutti privi di certificazioni.

I metri quadri calpestabili del compendio analizzato sono pari a circa 87,43 per il **magazzino** e 61,53 m² per la **rampa carrabile**.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Sistema insediativo: Tessuti consolidati prevalentemente residenziali.



Quesito 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.”

L'accesso all'u.i. è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario e dell'attuale parte esecutata che ha reso possibile lo svolgersi del sopralluogo di rito.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze, a nome del sig. xxxxxxxxx xxxxx, nato il 23 luglio 1957 a Firenze (FI) - C.F.: xxxxxxxx non risultano registrati contratti di locazione o comodato in cui egli partecipa in qualità di dante causa per gli immobili oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Scandicci, è stato accertato che il sig. xxxxxxxxx xxxxxxxxx è residente in via Pantin, 5 – Scandicci (FI).

Pertanto, le unità immobiliare possono considerarsi **LIBERE**.

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

Dalle ricerche condotte risultano formalità a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., del Condominio via Pantin 3/5 e della Banca Cambiano 1884 S.p.A. che rappresentano la parte promuovente e le parti intervenute della presente esecuzione. Trattandosi di formalità sostenute dal creditore precedente e dai creditori iscritti saranno indicate come risposta al quesito n. 7.

§

Entro i termini concessi dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni per il deposito del presente elaborato, il Ctu ha formalizzato richiesta di informazioni allo studio di amministrazione del "Condominio di via Pantin 3-5" – geom. Francesco Minniti.

Il debito condominiale pendente sull'immobile oggetto di perizia (Lotto 1), alla data della redazione della presente relazione di stima, ammonta a € 26.675,58 per l'esercizio ordinario 2025/20206 pari al totale gestione di € 1.990,46 più il saldo scaduto gestione precedente pari a € 24.685,12 (l'atto di pignoramento a favore del Condominio di via Pantin, 3-5, datato 29 aprile 2025 e notificato all'esecutato, fa riferimento a quote condominiali non pagate e spese correlate per un totale di € 23.067,06); tale pignoramento era collegato alla E.I. 195/2025 successivamente riunita alla presente E.I. 172/2025.

L'Amministratore del Condominio fornisce le seguenti informazioni:

- Vi sono quote straordinarie non pagate per la gestione 01/11/2023-31/07/2025 relative al Lotto 1: Ristrutturazione centrale termica 3.976,72 euro maturate dopo le ipoteche giudiziarie iscritte dal Condominio in data 08/11/2023.
- Non vi sono quote straordinarie non pagate per la gestione 01/11/2023-31/07/2025 relative ai lotti 2 e 3.

- Non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni relative al lotto 3, mentre risulta un debito di € 1.593,91 a saldo della gestione ordinaria in scadenza al 31 luglio 2026 per il lotto 2.

§

Per l'elenco delle quote proporzionali e condominiali delle parti e cose dell'intero complesso, comuni per legge e per destinazione, con relative servitù costituite, si rimanda a quanto eventualmente riportato negli atti di provenienza allegati alla presente, anche in relazione a limiti e diritti di terzi.

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, 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.”

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione, il citato immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 08 novembre 2023 n. reg. gen. 43569, n. reg. part. 6701, ipoteca giudiziale a favore del Condominio via Pantin 3/5 con sede in Scandicci (FI) C.F.: 93084710487, di euro 8.700,00, a garanzia di euro 4.377,91, contro il sig. xxxxxxxxxx nato a Firenze (FI) il 23/07/1957 (c.f.: xxxxxxxx), quale titolare della quota di 1/1 della piena proprietà. La presente formalità colpisce i beni immobili oggetto di pignoramento limitatamente al Lotto 1.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

ISCRIZIONE CONTRO del 08 novembre 2023 n. reg. gen. 43570, n. reg. part. 6702, ipoteca giudiziale a favore del Condominio via

Pantin 3/5 con sede in Scandicci (FI) C.F.: 93084710487, di euro 7.000,00, a garanzia di euro 3.539,18, contro il sig. xxxxxxxxxx nato a Firenze (FI) il 23/07/1957 (c.f.: xxxxxxxx), quale titolare della quota di 1/1 della piena proprietà. La presente formalità colpisce i beni immobili oggetto di pignoramento limitatamente al Lotto 1.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

ISCRIZIONE CONTRO del 01 marzo 2024 n. reg. gen. 8349, n. reg. part. 1197, ipoteca giudiziale a favore di Banca di Cambiano S.p.A. con sede in Firenze (FI) C.F.: 02599341209, di euro 180.000,00, a garanzia di euro 120.000,00, contro il sig. xxxxxxxxxx nato a Firenze (FI) il 23/07/1957 (c.f.: xxxxxxxx), quale titolare della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento (Lotto 1) e della quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento (Lotto 2 e 3).



Si fa presente che tale iscrizione comprende anche ulteriori beni immobili situati a Scandicci (FI) e identificati al F.6 P.Ila 300 Sub.1 (cat. A3) e il F.6 P.Ila 300 Sub.10 (cat. C6).

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

ISCRIZIONE CONTRO del 29 aprile 2024 n. reg. gen. 16551, n. reg. part. 2460, ipoteca giudiziale a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) C.F.: 00884060526, di euro 340.000,00, a garanzia di euro 338.275,35, contro il sig. xxxxxxxxxx nato a Firenze (FI) il 23/07/1957 (c.f.: xxxxxxxx), quale titolare della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento (Lotto 1) e della quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento (Lotto 2 e 3).

Si fa presente che tale iscrizione comprende anche ulteriori beni immobili situati a Scandicci (FI) e identificati al F.6 P.Ila 300 Sub.1 (cat. A3) e il F.6 P.Ila 300 Sub.10 (cat. C6).

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

TRASCRIZIONE n. reg. gen. 37824, n. reg. part. 27080 del 24 settembre 2025, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Firenze presso la Corte d'Appello in data 03 settembre 2025, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) C.F.: 00884060526, contro il sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxnato a Firenze (FI) il 23/07/1957 - c.f.: xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:
 - ~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al foglio 11, p.lla 198, sub. 10, foglio 11, p.lla 384, foglio 11, p.lla 386.
 - ~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al foglio 11, p.lla 198, sub. 16, foglio 11, p.lla 391, foglio 11, p.lla 198, fub. 500, foglio 11, p.lla 715.



Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, alla data della stesura della presente relazione, ammontano ad € 294,00, corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:

- Imposta ipotecaria (cod. 649T) pari a 200,00 euro
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

TRASCRIZIONE n. reg. gen. 22417, n. reg. part. 15993 del 30 maggio 2025, verbale di pignoramento immobili in data 07 maggio 2025, a favore del Condominio via Pantin, 3-5 C.F.: 93084710487, contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a Firenze (FI) il 23/07/1957 - c.f.: xxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:
 - ~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Scandicci al foglio 11, p.lla 198, sub. 10, foglio 11, p.lla 384, foglio 11, p.lla 386.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, alla data della stesura della presente relazione, ammontano ad € 294,00, corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:

- Imposta ipotecaria (cod. 649T) pari a 200,00 euro
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro

- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

Si fa presente che, durante l'udienza del giorno 03 dicembre 2025, l'Ill.mo G.E. ordinava la Cancellazione del pignoramento trascritto il 23 maggio 2025 ai nn. 21286/15177 al Conservatore dei Registri di Firenze, ma che alla data di stesura del presente elaborato peritale, la trascrizione è ancora presente nell'elenco delle formalità in capo al sig. xxxxxxxxx.

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.”

Entro i termini concessi dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni per il deposito del presente elaborato, il Ctu ha formalizzato richiesta di informazioni allo studio di amministrazione del “Condominio di via Pantin 3-5” – geom. Francesco Minniti.

Il debito condominiale pendente sull'immobile oggetto di perizia (Lotto 1), alla data della redazione della presente relazione di stima,

ammonta a € 26.675,58 per l'esercizio ordinario 2025/20206 pari al totale gestione (€ 1.990,46) più il saldo scaduto gestione precedente pari a € 24.685,12 (l'atto di pignoramento a favore del Condominio di via Pantin, 3-5 datato 29 aprile 2025 notificato all'esecutato, fa riferimento a quote condominiali non pagate e spese correlate per un totale di € 23.067,06); tale pignoramento era collegato alla E.I. 195/2025 successivamente riunita alla presente E.I. 172/2025.

L'Amministratore del Condominio fornisce le seguenti informazioni:

- Vi sono quote straordinarie non pagate per la gestione 01/11/2023-31/07/2025 relative al Lotto 1: Ristrutturazione centrale termica 3.976,72 euro maturate dopo le ipoteche giudiziarie iscritte dal Condominio in data 08/11/2023.
- Non vi sono quote straordinarie non pagate per la gestione 01/11/2023-31/07/2025 relative ai lotti 2 e 3.
- Non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni relative al lotto 3, mentre risulta un debito di € 1.593,91 a saldo della gestione ordinaria in scadenza al 31 luglio 2026 per il lotto 2.

§

I costi di gestione e manutenzione utili a garantire la funzionalità adeguata dell'u.i. possono essere desunti applicando i dati di elaborazione dell'Osservatorio Nazionale Federconsumatori al caso in questione.



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.”

Le ricerche per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica sono state eseguite presso gli archivi dell'ufficio Edilizia, Urbanistica e Condono del Comune di Scandicci. La ricerca è stata effettuata per

indirizzo, numero civico, dati catastali, dati degli esecutati e su tutti i nominativi presenti nella visura storica per immobile.

Il fabbricato *de quo* di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato costruito con licenza edilizia 4463/68 e successiva variante 5286/70. Si riportano in elenco i progetti emersi dalle ricerche effettuate:

1. Licenza Edilizia 4463/68 del 27 agosto 1968 per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (ultimo stato concessionato per il lotto 2).
2. Licenza Edilizia 5286/70 del 06 agosto 1969 per varianti in corso di lavoro al piano seminterrato lic. 4463/68 e licenze d'uso per i lotti "A", "B" e "C".
3. Licenza Edilizia 5377/70 del 09 dicembre 1970 per varianti alla licenza 4463/68.
4. Autorizzazione Edilizia 136/94 del 16 giugno 1994 per sistemazione giardino tergale (ultimo stato concessionato per il lotto 1).
5. Cilas Superbonus 46612/22 del 04 novembre 2022 per interventi in copertura.
6. Autorizzazione Edilizia 442/82 del 10 novembre 1982 per la costruzione di servizi igienici nel locale ad uso magazzino.
7. Concessione Edilizia 3422/99 del 21 aprile 1999 per frazionamento con modifiche interne ed esterne nel locale ad uso magazzino.



8. Concessione Edilizia 3450/99 del 07 giugno 1999 per frazionamento per realizzazione di cantine non pertinenziali.
9. Art.26 n. 809 del 1989 per opere di realizzazione di tramezzatura, wc doccia e opere di manutenzione ordinaria (ultimo stato concessionato per il lotto 3).

§

Dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati, sono state rilevate le seguenti difformità, ovvero lievi incongruenze, edilizie e/o urbanistiche per il Lotto 1:

1. Lieve difformità planimetrica (catastale) legata alla rappresentazione del ripostiglio come bene a comune, quando invece l'atto di provenienza (vedi pag. 4 rigo 24 e successivi dell'atto del notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci rep. 20508/7759 in data 07 luglio 1999) trasferisce, tra le altre cose, anche il possesso del piccolo ripostiglio ubicato nell'ingresso a comune.
2. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato di fatto poiché manca la rettifica di cui al punto precedente.
3. Il giardino tergale contiene una tettoia ed una pavimentazione sottostante non legittimata da alcuna pratica edilizia.

§

Le difformità/incongruenze di cui ai punti 1 e 2 sono SANABILI (regolarizzabili) con procedura Docfa per variazione grafica ed esatta rappresentazione, da parte di tecnico abilitato, con un costo indicativo di

€ 500,00 da decurtare dal prezzo a base d'asta. Nell'occasione potrà essere rappresentato anche il piccolo cavedio attualmente presente nella zona ingresso.

La difformità di cui al punto 3 NON È SANABILE trattandosi di tettoia impermeabile alle acque meteoriche e, pertanto, se ne prescrive il ripristino allo stato corrispondente all'ultimo stato concessionato secondo l'elenco delle lavorazioni che segue.

Costi per le opere di ripristino (da decurtare dal prezzo a base d'asta):

1. Allestimento di cantiere.
2. Rimozione di tettoia esterna e conseguente smaltimento.
3. Rimozione di pavimentazione esterna e ripristino area permeabile.
4. Realizzazione di camminamento esterno tra la scala esterna e il cancellino di accesso all'area parcheggio come da autorizzazione 136/94.
5. Ripristini.

A corpo € 2.000,00

Tot. € 2.000,00

§

Dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati, sono state rilevate le seguenti difformità, ovvero lievi incongruenze, edilizie e/o urbanistiche per il Lotto 2:

1. Lieve difformità planimetrica (catastale) legata a piccole incongruenze grafiche presumibilmente dovute a modifiche costruttive in corso d'opera.
2. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato di fatto poiché manca la corretta rappresentazione secondo le indicazioni di cui al punto precedente.

§

Le difformità/incongruenze di cui ai punti 1 e 2 sono SANABILI (regolarizzabili) con redazione e deposito di "CILA tardiva" presso gli Uffici competenti (ferma restando la validità dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia che disciplina le tolleranze costruttive, ovvero lievi difformità dal titolo abilitativo che non costituiscono illecito) e variazione catastale tramite procedura Docfa per esatta rappresentazione grafica, da parte di tecnico abilitato, con un costo indicativo di € 2.700,00 compresa sanzione di € 1.000,00, da decurtare dal prezzo a base d'asta.

§

Dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati, non sono state rilevate difformità, ovvero lievi incongruenze, edilizie e/o urbanistiche per il Lotto 3.

Quesito 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;”

Valutato il periodo dell’edificazione del fabbricato, a far data dal 1968, e sulla base degli atti presenti nella procedura, si può concludere che il compendio in esame non risulta realizzato in regime di edilizia

residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Quesito 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/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali, etc..”

Si determina il valore degli immobili con indicazione dei criteri che hanno portato alla quotazione finale. La stima è riferita alla data del sopralluogo, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti. Tali indicazioni sono state ottenute, oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, che attraverso la consultazione di siti specializzati per la vendita di immobili similari nell'ambito della stessa zona di interesse. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione



e taglio, dotazioni, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

L'esperto ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio, anche attraverso la consultazione delle pubblicazioni cartacee di astalegale.net (uscite mensili degli ultimi due anni conservati presso lo studio del Ctu), indagini di mercato riportate dalle certificate banche dati nazionali, ecc.,

Lotto 1

Dalla consultazione del portale stimatrixcity (www.stimatixcity.it) per la visura di atti di vere compravendite, sono emersi tre atti comparabili:

1. Atto di compravendita di un appartamento per civile abitazione ai rogiti del notaio Auricchio Daniela del 24 febbraio 2026 contenente le seguenti informazioni:
 - ~ Vendita tra privati di immobile a uso civile abitazione della consistenza complessiva di circa 152,00 m² di superficie catastale.
 - ~ I beni sono censiti nel Comune di Scandicci al Foglio 16, Part. 654, Sub. 503 e, pertanto, nelle vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.



~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 255.000,00 per il compendio e quindi una cifra al metro quadrato pari a € $255.000,00/152,00 \text{ m}^2 = 1.677,63 \text{ €/m}^2$.

2. Atto di compravendita di un appartamento per civile abitazione ai rogiti del notaio Moccia Pia del 17 aprile 2025 contenente le seguenti informazioni:

~ Vendita tra privati di immobile a uso civile abitazione con garage pertinenziale della consistenza complessiva di circa 91,00 m² di superficie catastale per l'appartamento e di 13 m² di superficie catastale per il garage, per un totale complessivo di circa 97,5 m² di superficie commerciale.

~ I beni sono censiti nel Comune di Scandicci al Foglio 16, Part. 1137, Sub. 88 - Foglio 16, Part. 1137, Sub. 40 e, pertanto, nelle vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.

~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 175.000,00 per i compendi e quindi una cifra al metro quadrato pari a € $175.000,00/97,50 \text{ m}^2 = 1.794,87 \text{ €/m}^2$.

3. Atto di compravendita di un appartamento per civile abitazione ai rogiti del notaio Casini Marco del 02 marzo 2026 contenente le seguenti informazioni:

~ Vendita tra privati di immobile a uso civile abitazione con posto auto scoperto pertinenziale della consistenza complessiva di circa 111,00 m² di superficie catastale per l'appartamento e di 11

m² di superficie catastale per il posto auto scoperto, per un totale complessivo di circa 113,2 m² di superficie commerciale.

~ I beni sono censiti nel Comune di Scandicci al Foglio 16, Part. 460, Sub. 38 - Foglio 16, Part. 460, Sub. 3 e, pertanto, nelle vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.

~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 250.000,00 per i compensi e quindi una cifra al metro quadrato pari a € $250.000,00/113,20 \text{ m}^2 = 2.208,48 \text{ €/m}^2$.

§

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero sulla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali; si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne, computate per intero fino a uno spessore di cm 50. I muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di cm 25; la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e si ottiene attraverso un procedimento di omogeneizzazione con opportuni

coefficienti di ragguaglio.

Valutazione del Lotto 1

Il Lotto 1 si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio – direzione provinciale di Firenze al Foglio 11 Particella 198 (graffata P.lla 384) **sub. 10**; posto auto scoperto censito al Foglio 11 **Particella 386**.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze dell'unità immobiliare con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti.

Superficie Lorda	m ²	Superficie Commerciale	m ²
Foglio 11, P.lla 198 Sub. 10			
Appartamento	101,28	100 %	101,28
Terrazza	10,15	(35% x 25 mq) + (10% x i restanti)	3,55
Giardino	32,30	(15% x 25 mq) + (5% x i restanti)	4,84
Foglio 11, P.lla 386			
Posto auto scoperto	9,78	20%	1,96
TOTALE	153,52	TOTALE	111,63

Il prezzo del compendio è ottenuto partendo da un valore medio del costo di immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Valore Medio Del Costo Di Immobili Simili = [(Comparabile 1 + Comparabile 2 + Comparabile 3) ÷ 3] = [(1.677,63 €/m². + 1.794,87 €/m² + 2.208,48 €/m²)/3] = 1.893,00 €/m² (arrotondato).

Il processo valutativo prosegue con l'applicazione di una serie di coefficienti di differenziazione, cioè di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. La prima legge a occuparsi di coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978, passando poi per la legge 431 del 1998, con le seguenti determinazioni: qualsiasi coefficiente minore di 1, produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1, produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

L'applicazione di tutti i coefficienti offerti dai diversi borsini immobiliari, necessari per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimando, ha condotto alla determinazione dei criteri adottati per l'immobile in esame. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

- a) Dimensione e taglio. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare di conformazione standard e taglio medio/grande.

- b) Dotazioni del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,10 (maggiorazione) poiché dotata di particolari pertinenze quali giardino e posto auto scoperto.
- c) Ubicazione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare in buona posizione nell'ambito del proprio quartiere di appartenenza (zona semicentrale C1).
- d) Affacci e confini. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di affacci e confini senza particolari prescrizioni e/o segnalazioni.
- e) Anno di costruzione. Coefficiente di differenziazione pari a 0,90 (riduzione) poiché trattasi di costruzione datata 1968/1970 non interessata negli anni da interventi di ristrutturazione.
- f) Stato di conservazione e manutenzione. Coefficiente di differenziazione pari a 0,90 (riduzione) per le condizioni generali dell'immobile, tra cui presenza massiccia di oggettistica accumulata e gabbie di uccelli in pessime condizioni igieniche.
- g) Situazione amministrativa – urbanistica – edilizia. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati sono state rilevate incongruenze edilizie e/o urbanistiche e/o catastali, i cui costi saranno già detratti dal prezzo di mercato.

- h) Collegamenti e accessi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,10 (maggiorazione) poiché l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso strada interna privata.
- i) Stato di fatto e di diritto del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché, con limite d'indagine alla data del presente elaborato, l'unità immobiliare non è risultata gravata da ulteriori formalità pregiudizievoli.
- j) Situazione dei servizi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché i servizi primari sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.

	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	
a)	Dimensione e taglio	1,00
b)	Dotazioni del bene	1,10
c)	Ubicazione	1,00
d)	Affacci e confini	1,00
e)	Anno di costruzione	0,90
f)	Stato di conservazione e manutenzione	0,90
g)	Situazione amministrativa – urbanistica – edilizia	1,00
h)	Collegamenti e accessi	1,10
i)	Stato di fatto e di diritto del bene	1,00
j)	Situazione dei servizi	1,00

Il dato correttivo necessario per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimato è pari a: $1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 0,98$

Il valore attribuito al bene stimato è pertanto **Euro/mq 1.893,00**
(valore medio arrotondato) **x 111,63 mq** (superficie commerciale) **x 0,98**
(coefficiente correttivo) = **euro 207.000,00** (arrotondato).

*Si propone un **VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO***
(LOTTO 1) PARI A EURO 207.000,00.

Il Lotto 2 si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio - direzione provinciale di Firenze al Foglio 11 Particella 198 **sub. 16**; posto auto scoperto Foglio 11 **Particella 391**.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze dell'unità immobiliare con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti.

Superficie Lorda	m ²	Superficie Commerciale	m ²
Foglio 11, P.IIa 198 Sub. 16			
Appartamento	102,18	100 %	102,18
Terrazza	10,21	(35% x 25 mq) + (10% x i restanti)	3,57
Balconi	4,69	(35% x 25 mq) + (10% x i restanti)	1,64
Foglio 11, P.IIa 391			
Posto auto scoperto	9,78	20%	1,96

TOTALE	126,86	TOTALE	109,35
--------	--------	--------	--------

Il prezzo del compendio è ottenuto partendo da un valore medio del costo di immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Valore Medio Del Costo Di Immobili Simili = $[(\text{Comparabile 1} + \text{Comparabile 2} + \text{Comparabile 3}) \div 3] = [(1.677,63 \text{ €/m}^2 + 1.794,87 \text{ €/m}^2 + 2.208,48 \text{ €/m}^2) / 3] = \underline{1.893,00 \text{ €/m}^2}$ (arrotondato).

Il processo valutativo prosegue con l'applicazione di una serie di coefficienti di differenziazione, cioè di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. La prima legge a occuparsi di coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978, passando poi per la legge 431 del 1998, con le seguenti determinazioni: qualsiasi coefficiente minore di 1, produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1, produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

L'applicazione di tutti i coefficienti offerti dai diversi borsini immobiliari, necessari per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimando, ha condotto alla determinazione dei criteri adottati per l'immobile in esame. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

- a) Dimensione e taglio. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare di conformazione standard e taglio medio/grande.
- b) Dotazioni del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dotata di particolari pertinenze quali terrazze e posto auto scoperto.
- c) Ubicazione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare in buona posizione nell'ambito del proprio quartiere di appartenenza (zona semicentrale C1).
- d) Affacci e confini. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di affacci e confini senza particolari prescrizioni e/o segnalazioni.
- e) Anno di costruzione. Coefficiente di differenziazione pari a 0,90 (riduzione) poiché trattasi di costruzione datata 1968/1970 non interessata negli anni da interventi di ristrutturazione.
- f) Stato di conservazione e manutenzione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) per le condizioni generali dell'immobile.
- g) Situazione amministrativo – urbanistica – edilizia. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati sono state rilevate

incongruenze edilizie e/o urbanistiche e/o catastali, i cui costi saranno già detratti dal prezzo di mercato.

- h) Collegamenti e accessi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,10 (maggiorazione) poiché l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso strada interna privata.
- i) Stato di fatto e di diritto del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché, con limite d'indagine alla data del presente elaborato, l'unità immobiliare non è risultata gravata da ulteriori formalità pregiudizievoli.
- j) Situazione dei servizi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché i servizi primari sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.

	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	
a)	Dimensione e taglio	1,00
b)	Dotazioni del bene	1,00
c)	Ubicazione	1,00
d)	Affacci e confini	1,00
e)	Anno di costruzione	0,90
f)	Stato di conservazione e manutenzione	1,00
g)	Situazione amministrativa – urbanistica – edilizia	1,00
h)	Collegamenti e accessi	1,10
i)	Stato di fatto e di diritto del bene	1,00
j)	Situazione dei servizi	1,00

Il dato correttivo necessario per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimato è pari a: $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 0,99 \approx 1,00$.

Il valore attribuito al bene stimato è pertanto **Euro/mq 1.893,00**
(valore medio arrotondato) x **109,35 mq** (superficie commerciale) x **1,00**
(coefficiente correttivo) = **euro 207.000,00** (arrotondato).

*Si propone un **VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO***
(LOTTO 2) PARI A EURO 207.000,00.

§

Da ulteriori ricerche condotte esclusivamente per il Lotto 3 (magazzino) è emerso un annuncio dalle caratteristiche simili al compendio in esame:

Contratto
Vendita

Superficie
121 m²

Piano
Piano terra

Tipologia
Magazzino - Deposito

Locali
1 bagno

Disponibilità
Libero

Altre caratteristiche

☐ Impianto di allarme ☐ Recintato

Dettaglio superficie



Laboratorio

Piano	Piano terra
Superficie	121,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	121,0 m ²

Informazioni sul prezzo

€ Prezzo
€ 165.000

Prezzo al m²
1.364 €/m²

~ Il prezzo della proposta è di € 165.000,00 complessivi, quindi una cifra al metro quadrato pari a $\text{€ } 165.000,00 / 121,00 \text{ m}^2 = 1.364,00 \text{ €/m}^2$ di superficie commerciale.

~ Si propone una riduzione del 10% dovuta sia alla fisiologica trattativa sul prezzo finale di vendita, e pertanto $\text{€ } 1.364,00 * 0,90 = 1.227,00 \text{ €/m}^2$.

Inoltre, dalla consultazione del portale stimatrixcity (www.stimatixcity.it) per la visura di atti di vere compravendite, è emerso un'ulteriore atto comparabile:

1. Atto di compravendita di un cantina/magazzino ai rogiti del notaio Salvador Barbara del 18 dicembre 2025 contenente le seguenti informazioni:

~ Vendita tra privati di immobile a uso cantina/magazzino al piano seminterrato della consistenza complessiva di circa 28,00 m² di superficie catastale.

~ I beni sono censiti nel Comune di Scandicci al Foglio 16, Part. 1526, Sub. 34 e, pertanto, nelle vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.

~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 20.000,00 per il compendio e quindi una cifra al metro quadrato pari a $\text{€ } 20.000,00 / 28,00 \text{ m}^2 = 715,00 \text{ €/m}^2$.

Il Lotto 3 si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio – direzione provinciale di Firenze al Foglio 11 Particella 198 (graffata 715) **sub. 500**.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze dell'unità immobiliare con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti.

Superficie Lorda	m ²	Superficie Commerciale	m ²
Foglio 11, P.lla 198 Sub. 500			
Magazzino	97,54	100 %	97,54
TOTALE	97,54	TOTALE	97,54

Il prezzo del compendio è ottenuto partendo da un valore medio del costo di immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Valore Medio Del Costo Di Immobili Simili = [(Comparabile 1 + Comparabile 2) ÷ 2] = [(1.227,00 €/m² + 715,00 €/m²)/2] = 970,00 €/m² (arrotondato).

Il processo valutativo prosegue con l'applicazione di una serie di coefficienti di differenziazione, cioè di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. La prima legge a occuparsi di coefficienti correttivi è

stata la Legge 392 del 1978, passando poi per la legge 431 del 1998, con le seguenti determinazioni: qualsiasi coefficiente minore di 1, produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1, produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

L'applicazione di tutti i coefficienti offerti dai diversi borsini immobiliari, necessari per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimando, ha condotto alla determinazione dei criteri adottati per l'immobile in esame. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

- a) Dimensione e taglio. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare di conformazione standard e taglio medio/grande.
- b) Dotazioni del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dotata di particolari pertinenze quale rampa di accesso privata.
- c) Ubicazione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare in buona posizione nell'ambito del proprio quartiere di appartenenza (zona semicentrale C1).
- d) Affacci e confini. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di affacci e confini senza particolari prescrizioni e/o segnalazioni.



- e) Anno di costruzione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di costruzione datata 1968/1970 interessata negli anni da alcuni interventi di manutenzione.
- f) Stato di conservazione e manutenzione. Coefficiente di differenziazione pari a 0,90 (riduzione) per le condizioni generali dell'immobile.
- g) Situazione amministrativo – urbanistica – edilizia. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati non sono state rilevate incongruenze edilizie e/o urbanistiche e/o catastali.
- h) Collegamenti e accessi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,10 (maggiorazione) poiché l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso strada interna privata.
- i) Stato di fatto e di diritto del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché, con limite d'indagine alla data del presente elaborato, l'unità immobiliare non è risultata gravata da ulteriori formalità pregiudizievoli.
- j) Situazione dei servizi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché i servizi primari sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.

	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	
a)	Dimensione e taglio	1,00
b)	Dotazioni del bene	1,10
c)	Ubicazione	1,00
d)	Affacci e confini	1,00
e)	Anno di costruzione	1,00
f)	Stato di conservazione e manutenzione	0,90
g)	Situazione amministrativo – urbanistica – edilizia	1,00
h)	Collegamenti e accessi	1,10
i)	Stato di fatto e di diritto del bene	1,00
j)	Situazione dei servizi	1,00

Il dato correttivo necessario per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimato è pari a: $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 0,99 \approx 1,00$.

Il valore attribuito al bene stimato è pertanto **Euro/mq 970,00**
(valore medio arrotondato) **x 97,54 mq** (superficie commerciale) **x 1,00**
(coefficiente correttivo) = **euro 94.600,00** (arrotondato).

Si propone un VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO
(LOTTO 3) PARI A EURO 94.600,00.

Quesito 12

“Indicare il prezzo a 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.”

Prezzo a base d'asta Lotto 1

Si ritiene opportuno per una valutazione ai fini dell'asta, un abbattimento del 10 % che tiene presente 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.

Pertanto la valutazione ai fini dell'asta per l'unità immobiliare è di Euro 207.000,00 x 0,90 = € 186.300,00 (arrotondato).

Per sanare la difformità di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco delle difformità, viene detratta la somma di € 500,00 ovvero € 186.300,00 - € 500,00 = € 185.800,00 (arrotondato).

Per sanare la difformità di cui al punto 3 dell'elenco delle difformità, viene detratta la somma di € 2.000,00 ovvero € 185.800,00 - € 2.000,00 = € 183.800,00 (arrotondato).

Per tutti questi motivi si propone un **PREZZO A BASE**

D'ASTA PER IL LOTTO 1 (LIBERO) DI EURO 183.800,00

N.B.: Il prezzo è da considerarsi a corpo e non a misura.



Prezzo a base d'asta Lotto 2

Si ritiene opportuno per una valutazione ai fini dell'asta, un abbattimento del 10 % che tiene presente 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.

Pertanto la valutazione ai fini dell'asta per l'unità immobiliare è di Euro 207.000,00.x 0,90 = € 186.300,00 (arrotondato).

Per sanare la difformità di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco delle difformità, viene detratta la somma di € 2.700,00 ovvero € 186.300,00 - € 2.700,00 = € 183.600,00 (arrotondato).

Per tutti questi motivi si propone un **PREZZO A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2 (LIBERO) DI EURO 183.600,00**

N.B.: Il prezzo è da considerarsi a corpo e non a misura.

Prezzo a base d'asta Lotto 3

Si ritiene opportuno per una valutazione ai fini dell'asta, un abbattimento del 10 % che tiene presente 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.

Pertanto la valutazione ai fini dell'asta per l'unità immobiliare è di Euro 94.680,00.x 0,90 = € 85.200,00 (arrotondato).

Per tutti questi motivi si propone un **PREZZO A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3 (LIBERO) DI EURO 85.200,00**

N.B.: Il prezzo è da considerarsi a corpo e non a misura.

Quesito 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 11) 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”.*

Valutata la dimensione e il taglio dell'u.i., le dotazioni, l'ubicazione, gli affacci e i confini, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, i collegamenti e gli accessi, lo stato di fatto e di diritto, la situazione dei servizi e la qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati, non è stata accertata alcuna ragione particolare che possa rendere i beni non appetibili sul mercato.



Quesito 13. 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”

Identificate le u.i. come immobili a uso civile abitazione e magazzino, la cessione è esente dall'imposta sul valore aggiunto e sconta imposta di registro proporzionale.

Quesito 14

“Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)”

Lotto 1

Foglio 11, P.lla 198, Sub. 10 - Foglio 11, P.lla 386

- VALORE DI MERCATO DEL BENE = € 207.000,00 (€ duecentosettemila/00)
- VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE = € 183.800,00 (€ centottantatremila800/00).

L'UNITÀ IMMOBILIARE PUÒ CONSIDERARSI LIBERA.

Lotto 2

Foglio 11, P.lla 198, Sub. 10 - Foglio 11, P.lla 391

- VALORE DI MERCATO DEL BENE = € 207.000,00 (€ duecentosettemila,00)

- VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE = € 183.600,00 (€ centottantatremila600/00).

L'UNITÀ IMMOBILIARE PUÒ CONSIDERARSI LIBERA.

Lotto 3

Foglio 11, P.lla 198, Sub. 500

- VALORE DI MERCATO DEL BENE = € 94.680,00 (€ novantaquattromila680,00)

- VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE = € 85.200,00 (€ ottantacinquemila200/00).

L'UNITÀ IMMOBILIARE PUÒ CONSIDERARSI LIBERA.

Quesito 14

“L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:

- *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 relativa planimetria;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali).”*



Vedasi allegati alla presente relazione:

- Allegato 1 - Tabella riepilogativa per ciascun lotto;
- Allegato 2 - Relazione fotografica dettagliata Lotto 1;
- Allegato 2.1 - Relazione fotografica dettagliata Lotto 2;
- Allegato 2.2 - Relazione fotografica dettagliata Lotto 3;
- Allegato 3 - Planimetrie;
- Allegato 4 - Avvisi di ricevimento raccomandate.

Conclusioni

Nella convinzione di avere correttamente portato a termine l'incarico affidatogli, il sottoscritto Ctu rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze li, 20 aprile 2026

Il CTU

Arch. Filippo Rak



Allegati:

Allegato 1 - Tabella riepilogativa per ciascun lotto;

Allegato 2 - Relazione fotografica dettagliata Lotto 1;

Allegato 2.1 - Relazione fotografica dettagliata Lotto 2;

Allegato 2.2 - Relazione fotografica dettagliata Lotto 3;

Allegato 3 – Planimetrie, rilievo e restituzione grafica;

Allegato 4 - Avvisi di ricevimento raccomandate;

e inoltre

Allegato 5 - Documentazione ipocatastale;

Allegato 6¹ - Documentazione rilasciata dal Comune di competenza;

Allegato 7 – Atti comparabili;

Allegato 8 - Visura anagrafica;

Allegato 9 - Risultati ricerche c/o l'Ufficio del Registro di Firenze;

Allegato 10 – Atti di provenienza.

Firenze li, 20 aprile 2026

Il CTU

Arch. Filippo Rak

¹ Valutata la notevole mole di documentazione raccolta, l'allegato 6 viene conservato presso lo studio del Chu, a disposizione degli aventi diritto che ne richiedano copia.