

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 21-2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Mazza

PERIZIA DI STIMA EPURATA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

3 novembre 2025

ARCHITETTO IACOPO PALADINI
Consulente Tecnico del Tribunale n° 6017

INDICE

LOTTO 1

01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
01.02 CONFINI	4
01.03 DATI CATASTALI	5
02. ATTO DI PIGNORAMENTO	9
03. ATTO DI PROVENIENZA	10
04. DESCRIZIONE DEL BENE	10
04.01 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	10
04.02 CONDIZIONI DI USO E MANUTENZIONE	11
04.03 DOTAZIONE IMPIANTISTICA	12
05. PROPRIETA' E POSSESSO	12
05.01 ATTUALI PROPRIETARI	12
05.02 POSSESSO	12
05.03 RESIDENZA	12
05.04 LOCAZIONI E OCCUPAZIONI DA TERZI	12
06. GRAVAMI A CARICO DELL'AQUIRENTE	12
06.01 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
07. GRAVAMI NON OPPONIBILI DELL'AQUIRENTE	13
07.02 ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	13
08. SPESE CONDOMINIALI	16
09. TITOLI EDILIZI E SITUAZIONE URBANISTICA	16
09.01 SITUAZIONE URBANISTICA	16
09.02 TITOLI EDILIZI	17
09.03 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	18
09.04. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	20
09.05 PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE, DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	20
09.06 COSTI PER SANATORIE, DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	21
09.07 CONFORMITÀ CATASTALE (RIF. D.L. 78/2010)	22
10. EVENTUALI CONVENZIONI PER L'EDILIZIA AGEVOLATA	22
11. VALORE DI MERCATO	22
11.01 CRITERI DI STIMA ADOTTATI	22
11.02 FONTI DI RIFERIMENTO	22
11.03 VALORI UNITARI	23
11.04 CONSISTENZA	23
11.05 VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO STIMATO	24
12. IMPORTO A BASE D'ASTA	24

12.01 COEFFICIENTI CORRETTIVI	24
12.02 IMPORTO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO STIMATO	24
13. APPETIBILITÀ SUL MERCATO IMMOBILIARE	25
13.01 QUOTE DI PIGNORAMENTO, STATO DELL'IMMOBILE ED EVENTUALE DIVISIBILITÀ	25
13.02 REGIME IMPOSITIVO	25
13.03 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TIPOLOGICO	25
13.04 CONSISTENZA E DOTAZIONI	26
13.05 STATO CONSERVATIVO E CRITICITÀ	26
13.06. APPETIBILITÀ DI MERCATO	26
14. LIMITI ED ASSUNZIONI	26
15. ALLEGATI	27

PROCEDURA R.G.E. 21-2025**LOTTO 1 di 1**

BENI IN BAGNO A RIPOLI I (FI) – Fraz. Osteria Nuova Via Ivo Lazzeri 36-37

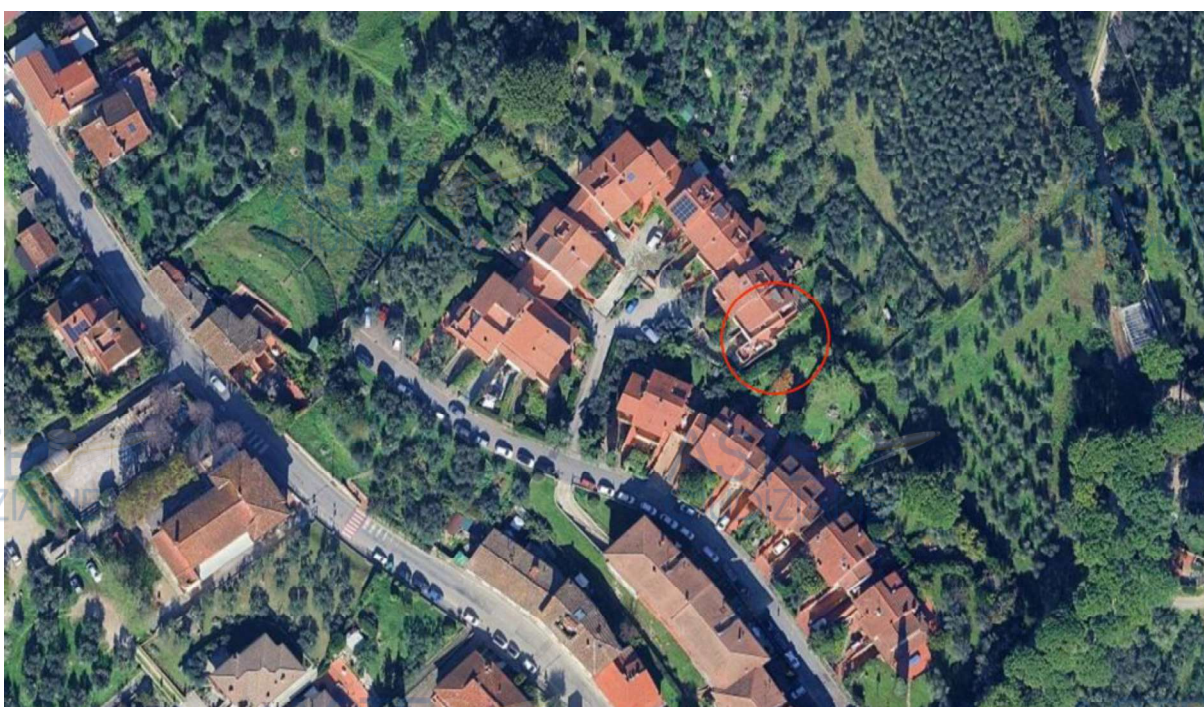
01. IDENTIFICAZIONE DEL BENEASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 1- Individuazione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di una lottizzazione posta in località Osteria Nuova, frazione di Bagno a Ripoli ed è una villetta a schiera terratetto con annesso garage e resede esclusivo

Indirizzo: Comune di Bagno a Ripoli (FI), Fraz. Osteria Nuova Via Ivo Lazzeri 36-37.

01.02 Confini

L'unità immobiliare confina sulla sinistra entrando con la proprietà [REDACTED], [REDACTED] (parti condominiali), salvo se altri.

01.03 Dati catastali

All'Agenzia del Territorio di Firenze i beni sono così individuati:

- Unità immobiliare ad uso residenziale posta nel Comune di Bagno a Ripoli, via Ivo Lazzeri 36, piano S1-T-1-2, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 34, P.IIa 356 graff. 361, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale mq 287,00; Rendita Catastale € 1.054,86
- Unità immobiliare ad uso garage posta nel Comune di Bagno a Ripoli, via Ivo Lazzeri 37, piano S1, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 34, P.IIa 361, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq 16; Rendita Catastale € 42,97

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ad eccezione del numero civico del garage che è 37 e non 36. Tale discrepanza non compromette la corretta e univoca identificazione dell'immobile.

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente intestati ai soggetti eseguiti.

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono allo stato attuale dei beni accertato al momento del sopralluogo salvo alcune differenze dovute ad opere realizzate in difformità o assenza di titoli autorizzativi.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate a cura dell'aggiudicatario in seguito all'ottenimento del titolo autorizzativo in sanatoria edilizia dal Comune di Bagno a Ripoli.

Nell'Atto di Provenienza Giotti, 25-03-2004 Rep 21053 è segnalata la *"comproprietà condominiale pro quota di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge e per consuetudine, tra cui in particolare il vialetto che da Via A Volta raggiunge il piazzale condominiale distinto al Catasto Terreni al foglio 34 dalle particelle 284, 344 e 345, il piazzale distinto al foglio 34 particella 282, nonché la comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione delle aree di insistenza della sede viaria condominiale, delle zone a verde pubblico e parcheggio e di quelle dove sono installate gli impianti tecnologici, distinte al Catasto Terreni al foglio 34 dalle particelle 270, 271 e 277"*

Le suddette particelle però attualmente risultano così censite al Catasto Terreni della Provincia di Firenze, dal Comune di Bagno a Ripoli:

- Foglio 34, P.IIa 282, Uliveto, Classe 2, Sup. 04 are 65 ca, intestata a Burgassi Silvano Fu Olinto, proprietà 1000/1000;
- Foglio 34, P.IIa 284, Uliveto, Classe 2, Sup. 01 are 10 ca, intestata a Burgassi Silvano

- Fu Olinto, proprietà 1000/1000;
- Foglio 34, P.IIa 344, Incolto sterrato, Sup. 00 are 10 ca, intestata a Burgassi Silvano Fu Olinto, proprietà 1000/1000;
 - Foglio 34, P.IIa 345, Incolto sterrato, Sup. 00 are 10 ca, intestata a Burgassi Silvano Fu Olinto, proprietà 1000/1000;
 - Foglio 34, P.IIa 270, Uliveto, Classe 2, Sup. 16 are 40 ca, intestata a Maurri Mauro proprietà 3/12, Maurri Livio proprietà 6/12 e Maurri Francesco proprietà 3/12;
 - Foglio 34, P.IIa 271, Uliveto, Classe 2, Sup. 07 are 00 ca, intestata a Maurri Mauro proprietà 3/12, Maurri Livio proprietà 6/12 e Maurri Francesco proprietà 3/12;
 - Foglio 34, P.IIa 277, Uliveto, Classe 2, Sup. 01 are 40 ca, intestata a Maurri Mauro proprietà 3/12, Maurri Livio proprietà 6/12 e Maurri Francesco proprietà 3/12;

Per la storia catastale le particelle 344 e 345 derivano dal frazionamento della particella 282.

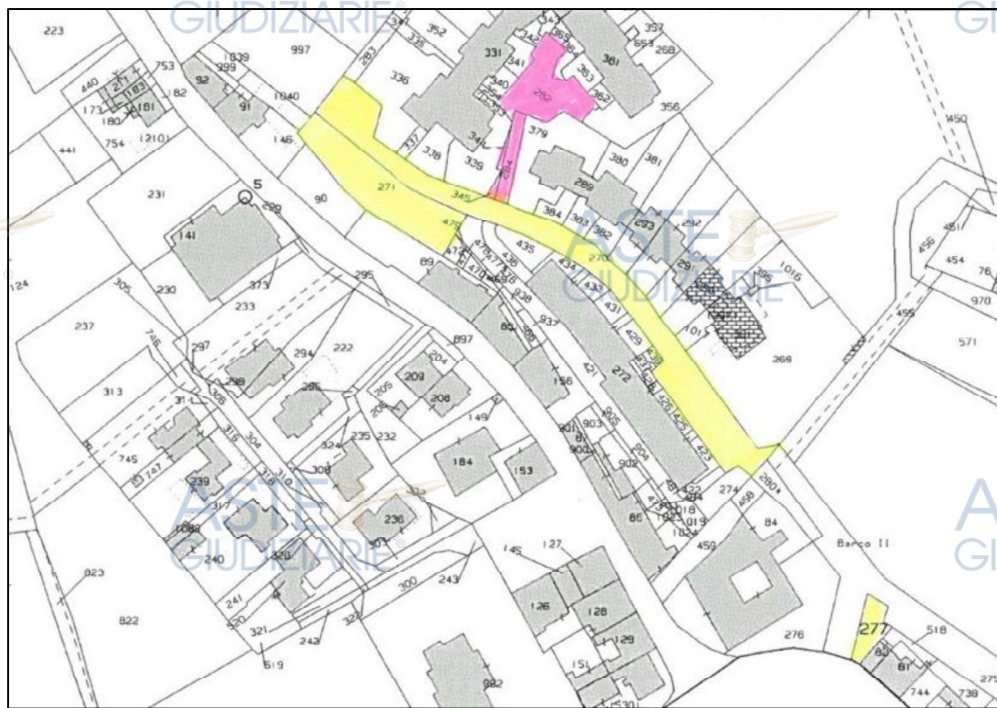


Figura 2 - individuazione delle particelle in comproprietà pro quota

Le particelle catastali sopra elencate furono vendute mediante atto Gargani del 26-05-1975 Rep. 18893 da [REDACTED] alla società CO.EDIL s.n.c. di [REDACTED] (vedi allegato 4). In tale atto veniva trasferito quanto segue:

- Particela 282 appezzamento di terreno fabbricativo corrispondente alla porzione A1 del lotto A della lottizzazione Burgassi convenzionata con il Comune di Bagno a Ripoli, autenticata con atti Gargani in data 16-01-75 e 28-03-75 trascritta alla Conservatoria di Firenze il 29-04-75 al N. 4371;
- Particella 284, comproprietà pari ad un mezzo da adibirsi a strada privata, realizzata a spese comuni fra le parti,
- Particella 270, comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione della maggior parte della sede viaria della nuova strada di lottizzazione;
- Particella 271, comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione della zona a verde pubblico;
- Particella 277, comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione della zona per servizi tecnologici;

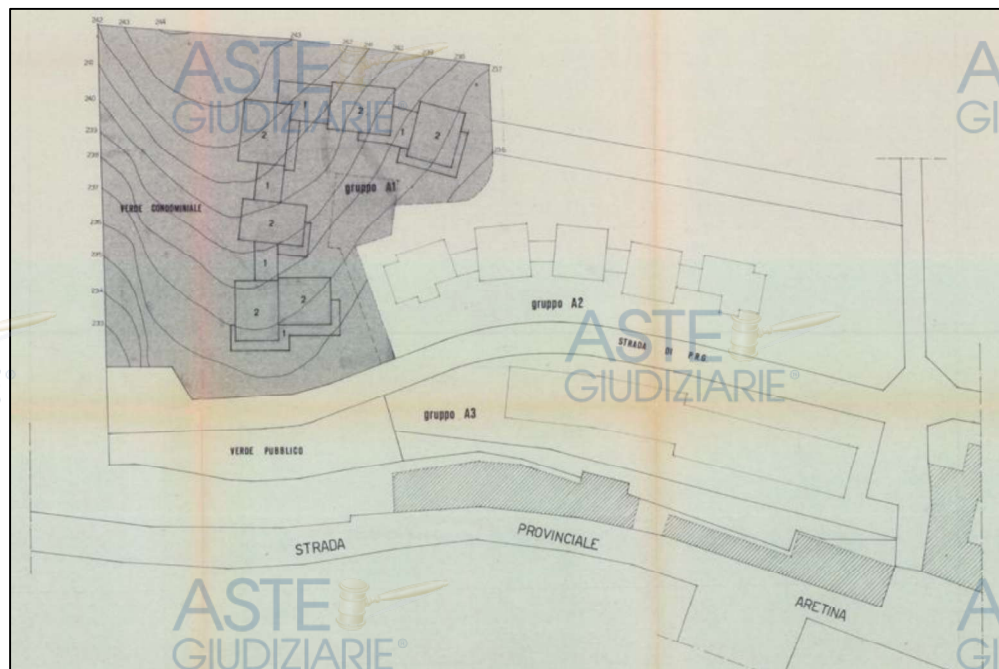


Figura 3 - Lottizzazione Burgassi 1975

In conclusione

- le particelle catastali 282, 284, 344 e 345 corrispondono alla strada di lottizzazione interna, sono in comproprietà pro quota fra i fabbricati del Condominio via Ivo Lazzeri civici 12/36 (gruppo A1 della ex lottizzazione Burgassi), sono carenti di voltura in quanto sono ancora censite al Catasto Terreni ed intestate a [REDACTED] che aveva ceduto il terreno alla società CO. EDIL snc nel 1975;

ampliamenti, sopraelevazioni, BCNC, e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso od eccezzuato.

Non sono state pignorate le particelle catastali 282, 284, 344 e 345 di cui al Foglio 34 del suddetto Comune, ad uso condominiale, in quanto non volturate come descritto nel paragrafo precedente.

Non sono state pignorate le particelle catastali 270, 271, 277 di cui al Foglio 34 del suddetto Comune, ad uso pubblico in quanto non volturate come descritto nel paragrafo precedente.

03. ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti mediante Atto Pubblico notarile di compravendita del Notaio Giotti Elisabetta del 25 marzo 2004 repertorio n. 21053/5490 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 7 aprile 2004 al numero di registro generale 12511 e numero di registro particolare 7842 da [REDACTED] nata a Firenze in data 8 dicembre 1919 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Firenze in data 5 aprile 1945 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a di usufrutto in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bagno A Ripoli (FI)

L'atto di provenienza è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Firenze (allegato 7)

04. DESCRIZIONE DEL BENE

04.01 Descrizione del compendio



Figura 4 - Lottizzazione "Burgassi lotto A1"

Appartamento per civile abitazione terra tetto, facente parte di una lottizzazione di più ampie dimensioni, posto in Comune di Bagno a Ripoli, località Osteria Nuova, Via Ivo Lazzeri n.36. L'immobile si sviluppa su quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra, ed è così composto:

- al piano seminterrato: due ampi vani adibiti a cantina, lavanderia, centrale termica, vano autoclave, ripostigli e garage;
- al piano terra: soggiorno, bagno, cucina pranzo e ampia terrazza e resede a verde;
- al piano primo: due camere, due bagni e terrazza;
- al piano sottotetto: camera mansardata con terrazza a tasca.

04.02 Condizioni di uso e manutenzione

Il complesso è stato realizzato nel 1975 e alcune parti del fabbricato nel corso degli anni si sono degradate a causa della mancanza di manutenzione. In particolare, si segnalano:

- infiltrazioni d'acqua al piano seminterrato in corrispondenza della terrazza posta al piano terra;
- umidità di risalita in alcune murature al piano seminterrato;
- umidità sulle pareti e sul soffitto della cucina al piano terra in corrispondenza della terrazza al piano superiore;
- umidità sulle pareti e sul soffitto della camera matrimoniale al piano primo;
- umidità sulle pareti e sul soffitto della soffitta al piano secondo;
- le pavimentazioni in cotto delle terrazze sono in parte fratturate. Sono state effettuate delle toppe esterne con guaina e/ o simil, probabilmente il manto di impermeabilizzazione sottostante è danneggiato;
- tutti gli infissi esterni in legno, persiane alla fiorentina, sono seriamente degradati e rovinati a causa della mancata manutenzione periodica;
- porzioni di intonaco esterno ed interno ammalorate;
- intonaco sottogronda in fase di distacco, probabilmente il manto di impermeabilizzazione della copertura è danneggiato;
- lo stato delle tinteggiature interne ed esterne è mediocre.

Il piano seminterrato è pavimentato in gres, il piano terreno in cotto, il piano primo in parquet di rovere o similari. I bagni sono rivestiti in ceramica di modesta fattura e risalgono ai tempi

dell'edificazione del complesso. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

04.03 Dotazione impiantistica

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo singolo con caldaia a gas con corpi riscaldanti misti, termosifoni e fancoil. Non è presente un impianto di aria condizionata.

L'immobile è privo certificazioni relative agli impianti elettrico, termico ed idraulico.

05. PROPRIETA' E POSSESSO

05.01 Attuali proprietari

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà di:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di un 1/2
- [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di un 1/2

05.02 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente ad un addetto dell'IVG di Firenze, con sede in Borgo Albizi 26, nominato custode giudiziario dal Giudice dell'Esecuzione, l'immobile era occupato dagli esecutati sopra elencati e dal figlio maggiorenne convivente.

05.03 Residenza

Gli esecutati in sede di sopralluogo, davanti al custode del IVG, hanno dichiarato di essere residenti nell'immobile oggetto di pignoramento, in via Ivo Lazzeri, 36, Comune di Bagno a Ripoli, insieme al figlio maggiorenne.

05.04 Locazioni e occupazioni da terzi

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava locato né occupato da terzi.

06. GRAVAMI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

06.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: No
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: No

- Atti di asservimento urbanistico: No
- Immobile realizzato con fondi pubblici: No

Vincoli oneri e gravami derivanti da atto Notaio Gargani del 26-05-1975 registrato a Firenze in data 16 giugno 1975 al n 3672 e trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 6 giugno 1975 al n 5433 Reg Part. nonché dalla Convenzione di Lottizzazione con Il Comune di Bagno a Ripoli, atti Notaio Gargani in data 16 gennaio e 28 marzo 1975, trascritti alla Conservatoria di Firenze in data 29 aprile 1975 al n 4371 Reg Part. In particolare, resteranno a carico dell'acquirente, con le relative spese tecniche, legali e di voltura indicate nei paragrafi precedenti, quanto segue:

- comproprietà pro quota delle parti condominiali distinte al Catasto Terreni dal comune di Bagno a Ripoli al Foglio 34 dalle particelle 282, 284, 344 e 345;
- la comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione delle aree di insistenza della sede viaria condominiale, delle zone a verde pubblico e parcheggio e di quelle dove sono installate gli impianti tecnologici, distinte al Catasto Terreni dal comune di Bagno a Ripoli al Foglio 34 dalle particelle 270, 271 e 277.

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

07. GRAVAMI NON OPPONIBILI DELL'AQUIRENTE

07.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nel ventennio i beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come da Certificazione Notarile del Dottor Vincenzo Calderini del 3/02/2025 allegata alla procedura:

1. **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Giotti Elisabetta del 25 marzo 2004 repertorio n. 21054/5491 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 7 aprile 2004 al numero generale 12512 e al numero particolare 2858 a favore di Cariprato-Cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato Via Degli Alberti N.2, per capitale di € 350.000,00 oltre ad interessi e spese per una **somma**

complessiva di € 700.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] nato a Firenze in data 27 luglio 1968 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a Firenze in data 4 maggio 1970 C.F. [REDACTED] 5 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 2, graffato con Foglio 34 Particella 356, NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 3 siti nel comune di Bagno A Ripoli (FI). A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 27 marzo 2024 ai nn. 12164/1768 di rettifica (Rinnovazione).

2. **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito** atto Notaio Giotti Elisabetta del 7 giugno 2007 repertorio n. 36444/6574 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 13 giugno 2007 al numero generale 28428 e al numero particolare 6506 a favore di Cariprato-Cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato Via Degli Alberti 2, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una **somma complessiva di € 160.000,00**, durata 5 anni, a carico di [REDACTED] nato a Firenze in data 27 luglio 1968 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a Firenze in data 4 maggio 1970 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 2 graffato con Foglio 34 Particella 356, NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 3 siti nel comune di Bagno di Bagno a Ripoli.

3. **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Fioretto Benedetta del 21 aprile 2010 repertorio n. 986/863 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 3 maggio 2010 al numero generale 15619 e al numero particolare 3233 a favore di Cariprato Cassa Di Risparmio Di Prato Spa con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato Via Degli Alberti 2, per capitale di € 670.000,00 oltre ad interessi e spese **per una somma complessiva di € 1.340.000,00**, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] nato a Firenze in data 27 luglio 1968 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a Firenze in data 4 maggio 1970 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 34 Particella 356 graffato con Foglio 34 Particella 361 Subalterno 2, NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 3 siti nel comune di Bagno A Ripoli (FI); a carico di [REDACTED] nato a

Terranuova Bracciolini (AR) in data 14 gennaio 1935 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata a Arezzo in data 31 ottobre 1933 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 106 Particella 608 Subalterno 4.

4. **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 21 giugno 2016 repertorio n. 1913/4116 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22 giugno 2016 al numero generale 23108 e al numero particolare 4183 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Viale Matteotti 16 Firenze, per capitale di € 104.448,54 oltre ad interessi e spese per una **somma complessiva di € 208.897,08**, a carico di [REDACTED] nato a Firenze in data 27 luglio 1968 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a di piena proprietà su NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 2 graffato con Foglio 34 Particella 356, NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 3 siti nel comune di Bagno A Ripoli (FI).

5. **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Giotti Elisabetta del 25 marzo 2004 repertorio n. 21054/5491 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 27 marzo 2024 al numero generale 12164 e al numero particolare 1768 a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, per capitale di € 350.000,00 oltre ad interessi e spese **per una somma complessiva di € 700.000,00**, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] nato a Firenze in data 27 luglio 1968 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a Firenze in data 4 maggio 1970 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 2, graffato con Foglio 34 Particella 356 NCEU Foglio 34 Particella 361 Subalterno 3 siti nel comune di Bagno A Ripoli (FI). * Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Firenze il 7 aprile 2004 al numero generale 12512 e al numero particolare 2858 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Dall'ispezione ipotecaria allegata alla presente relazione effettuata in data 27-10-2025 non sono emerse altre iscrizioni relative al compendio pignorato

08. SPESE CONDOMINIALI

Il Condominio è amministrato dallo Studio Coppoli Amministrazioni Immobiliari, via delle V Giornate 33, Firenze. Le spese riguardano principalmente la strada di accesso e il piazzale condominiale. L'amministratore Renato Coppoli in data 6-10-2025 ha comunicato quanto segue:

- Importo annuale spese condominiali: € 500,00 circa;
- Importo a debito scaduto a carico dell'esecutato (rate 1, 2, 3 e 4 del 2025): € 520,82;
- Spese condominiali deliberate per riparazione alla griglia stradale € 2.200,00 + IVA, quota parte esecutato: € 181,52.

L'importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

09. TITOLI EDILIZI E SITUAZIONE URBANISTICA

Nei prossimi paragrafi sono riportati gli esiti della verifica urbanistica, edilizia e catastale relativi all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

09.01 Situazione Urbanistica

Nel Piano Operativo Comunale del Comune di Bagno a Ripoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81/2023 e successive integrazioni, l'immobile è così classificato:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Aree pianificate di recente formazione, Art. 91 Aree pianificate di recente formazione (B2);

Nel Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80/2023 e successive integrazioni, l'immobile è così classificato:

- Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art.136 D.Lgs. 42/2004 s.m.i) - D.M. 20/12/1965 "Via Aretina" (G.U. 15-1966) - Fascia di ml 300 lungo la strada Bagno a Ripoli-San Donato;
- Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 39/2000 smi);
- Potenziale Rischio archeologico: grado 1
- Pericolosità geologica: media G.2.

09.02 Titoli edilizi

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

L'immobile è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso a Costruire n 114/75 rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli alla società CO.EDIL in data 16-09-1975 per la costruzione del fabbricato;
- Abitabilità n. 6/81 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli a [REDACTED] in data 02-09-1981;
- Concessione Edilizia n 144/78 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli alla società CO.EDIL in data 28-08-1978 per varianti in corso d'opera al Permesso a Costruire n 114/75;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n 3741/99 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli a [REDACTED] in data 9-11-1999 per aumento di superficie non residenziale al piano seminterrato oltre a modifiche interne ed esterne.
- Permesso a costruire n 153/2005 rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli a [REDACTED] per la realizzazione di piscina a servizio di civile abitazione. Tale opera non è stata realizzata, è stato depositato l'inizio lavori in data 02-12-2006 e non la fine lavori con la dichiarazione di conformità dell'opera. Tale concessione è da considerarsi decaduta.

09.03 Conformità urbanistico-edilizia

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Il tutto quale contributo della situazione urbanistica e edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario dei beni in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato in data 29 luglio 2025 e dall'analisi della documentazione allegata ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, si evidenziano le seguenti difformità tecnico-amministrative relative al compendio pignorato:

Unità Immobiliare residenziale (F 34 P.Ile 361, 356 sub 2)

1. Piano seminterrato in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.3741/99 o in assenza di titolo:

- Leggero discostamento nel posizionamento di alcuni tramezzi interni (in difformità al titolo rilasciato);
- Nella centrale termica realizzazione di un tramezzo da 10 cm al posto di un muro portante da 30 cm (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Nella centrale termica apertura di una finestra su muratura portante verso la scala esterna che conduce al giardino (in assenza di titolo edilizio);
- Realizzazione di una taverna con camino anziché una cantina nel volume oggetto di condono posto sulla destra con diverso posizionamento delle pareti esterne (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Nella taverna creazione di un bagno in un locale con altezza inferiore ai requisiti minimi igienico sanitari (in assenza di titolo edilizio);
- Nella taverna creazione di una cucina in un locale con altezza inferiore ai requisiti minimi igienico sanitari. Inoltre, un'unità immobiliare non può avere due cucine (in assenza di titolo edilizio);
- Apertura di due piccole finestre su muratura portante nel bagno e nella cucina (in assenza di titolo edilizio);

2. Piano terreno in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.144/78 o in

assenza di titolo:

- Eliminazione di un tramezzo in cucina e allargamento della porta (in assenza di titolo edilizio);
- Diversa conformazione delle aree pavimentate e dei dislivelli di terreno del resede esterno nella zona di ingresso e nella zona retro della cucina con mancata realizzazione di alcune scale (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Diversa conformazione dei parapetti delle terrazze, muretti da 10 cm anziché da 30 (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Realizzazione di un deposito porta attrezzi in legno sul retro lungo il muro di confine con la proprietà limitrofa (in assenza di titolo edilizio);
- Struttura in legno per pergolato (in assenza di titolo edilizio).

3. Piano primo in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.144/78 o in assenza di titolo:

- Diverso posizionamento del tramezzo divisorio fra bagno e camera (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Diverso posizionamento della finestra del bagno (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Diversa conformazione dei parapetti delle terrazze, muretti da 10 cm anziché da 30 (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Diversa conformazione della scala che conduce al piano sottotetto;
- Nella planimetria e nella sezione di variante non è riportata l'altezza del bagno, in corrispondenza del ribassamento dovuto dalla soffitta. L'altezza rilevata ml 2,30 non è conforme ai requisiti minimi igienico sanitari vigenti al momento della loro realizzazione ed a quelli attuali (in difformità al titolo edilizio rilasciato);

4. Piano sottotetto in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n 144/78 o in assenza di titolo:

- Diversa conformazione della zona di ingresso alla soffitta (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Creazione di due scalini per uscire nella terrazza a tasca (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Struttura in legno con copertura tavolame (in assenza di titolo edilizio).

Unità Immobiliare ad autorimessa, F 34 P.IIa 361 sub 3:**1. Garage, in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n 144/78:**

- La lunghezza rilevata del garage è maggiore di quella riportata negli elaborati di progetto (in difformità al titolo edilizio rilasciato).

Tali difformità sono state evidenziate negli elaborati grafici dello stato di rilievo e sovrapposto dell'immobile (allegato 9)

09.04. Giudizio di conformità

Dall'analisi delle difformità sopra descritte, si evince che **entrambe le unità immobiliari non sono urbanisticamente conformi.**

Le opere realizzate si distinguono in due categorie:

1. **Difformità Parziali/di Modesta Entità:** Opere eseguite in parziale difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (presumibilmente per mancata presentazione di variante finale o di fine lavori);
2. **Abusi Edilizi:** Opere realizzate in assenza totale di titolo edilizio (es. deposito esterno, aperture finestrate aggiuntive, locali WC e cucina al piano seminterrato).

Si precisa che il bene al momento del sopralluogo era arredato e quindi non si possono escludere ulteriori difformità dello stato attuale rispetto a quanto assentito, occultate da arredi e/o suppellettili presenti durante l'accesso.

09.05 Procedure di regolarizzazione, demolizioni e ripristini

Le seguenti opere sono da ritenersi non sanabili e devono essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato legittimo in quanto non conformi ai requisiti igienico-sanitari e normativi vigenti ratione temporis e attuali:

- Locale servizi igienici al piano interrato;
- Locale cucina al piano interrato;
- Deposito attrezzi nel resede pertinenziale al piano terreno;
- Copertura il legno sulla terrazza a tasca.

Per le restanti difformità, è possibile avviare le seguenti procedure di sanatoria urbanistica e paesaggistica:

- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria: necessario per le opere

- esterne, data la ricadenza dell'immobile in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico.
- Permesso di Costruire in Sanatoria (o SCIA in Sanatoria): richiesta complessiva per la regolarizzazione di tutte le opere interne ed esterne, integrato dall'Attestazione di Deposito di Conformità delle Opere Strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile della Regione Toscana.

09.06 Costi per sanatorie, demolizioni e ripristini

I costi previsti a carico dell'aggiudicatario dei beni sono stimati come segue:

- **Spese di Demolizione e Ripristino: € 8.000,00**, (importo arrotondato) come da computo metrico estimativo per la demolizione delle opere abusive non sanabili (allegato 10).
- **Oneri Tecnici Professionali: € 10.000,00** (stime attese) per rilievi strumentali, relazioni tecniche asseverate, redazione degli elaborati grafici, istanze di sanatoria presso il Comune di Bagno a Ripoli, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Firenze, il Genio Civile e per le conseguenti variazioni catastali.
- **Oneri Amministrativi e Sanzioni: € 7.200,00** (stime attese) per sanzioni edilizie e paesaggistiche, diritti di segreteria e imposte di bollo. Si specifica che l'importo delle sanzioni è soggetto a valutazione discrezionale da parte degli Enti preposti e l'ammontare finale potrà subire variazioni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, l'ausiliario si trova nella pratica impossibilità di offrire dati dettagliati, esaustivi e definitivi circa la sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, a causa delle limitazioni d'indagine.

Inoltre, il mandato conferito al perito non può e non deve in alcun modo sostituire l'espressione di competenza legale degli uffici deputati. Spetta esclusivamente a questi ultimi stabilire i termini di ammissione delle istanze di sanatoria, gli adempimenti, gli oneri, le sanzioni e i pagamenti. Tali uffici, infatti, rimandano la manifestazione definitiva all'esito dell'istruttoria, successiva alla presentazione di una pratica completa di elaborati tecnico-grafici di dettaglio.

Di conseguenza, nel rispetto del mandato e delle limitazioni evidenziate:

- Quanto esposto in questo elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.
- Gli importi economici sono stati indicati in indirizzo prudenziale, fornendo un quadro

utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, si precisa che le indicazioni fornite sono suscettibili di possibili modificazioni o variazioni e che le assunzioni sono basate sulla normativa vigente al momento della redazione della relazione e che infine sussiste sempre il rischio di rigetto dell'istanza di sanatoria da parte degli enti preposti. In tale evenienza, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie spese, alla rimessa in pristino delle opere abusive.

09.07 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Le planimetrie catastali in atti dell'appartamento e del garage non sono conformi in quanto non corrispondono esattamente allo stato attuale, quindi, dovranno essere aggiornate al conseguimento delle sanatorie edilizie a spese dell'aggiudicatario.

10. EVENTUALI CONVENZIONI PER L'EDILIZIA AGEVOLATA

Dagli atti presenti nella procedura l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

11. VALORE DI MERCATO

11.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione del compendio immobiliare è stato applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Sono state quindi utilizzate rilevazioni di valori unitari per beni simili all'oggetto di stima e sono state analizzate le variabili relative che influenzano il mercato.

11.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi sono stati presi in esame i seguenti valori:

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio;
- Banche dati di operatori del settore immobiliare (Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Casa.it etc)

Annunci immobiliari relativi ad appartamenti simili nella zona, con metodo *asking price*;

- Consultazione immobiliare delle compravendite realmente avvenute nell'anno 2023 e 2024 (ultimo disponibile) nel raggio di 300 metri dal sito di Entratel – Agenzia delle Entratel. Sono stati presi in esame i valori di unità immobiliari comparabili ai beni

oggetto di pignoramento per classe catastale e superficie.

11.03 Valori unitari

Il valore unitario da applicare alla superficie conguagliata dell'immobile è stato ottenuto applicando il valore unitario medio adottato secondo i criteri sopra menzionati tenendo conto delle caratteristiche, lo stato di manutenzione e della zona in cui si trova l'unità immobiliare, come risulta dalla seguente tabella:

Valutazioni	Valore unitario
Valore medio OMI	€ 2.170,00
Valore medio agenzie immobiliari (asking price)	€ 2.610,00
Valore medio atti compravendita 2023-24 in zona	€ 2.570,00
Valore unitario medio	€ 2.450,00

Valore unitario stimato / superficie utile lorda = €/mq 2.450,00

11.04 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari) e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è la seguente:

Descrizione	Superficie esterna lorda mq	Coefficiente	Superficie conguagliata mq
Appartamento	140,00	100%	140,00
Cantine	95,00	50%	47,50
Soffitte	17,00	50%	8,50
Terrazze	107,00	10%	10,70
Resede	340,00	5%	17,00
Garage	16,00	60%	9,60
		SEL mq	233,30

La determinazione delle superfici è stata effettuata sulla base della planimetria catastale e di rilievo, previa validazione della coerenza di tali dati rispetto alle misurazioni ed all'assetto riscontrato durante il sopralluogo.

11.05 Valore di mercato del compendio stimato

L'applicazione dei valori unitari precedentemente determinati alla superficie commerciale conguagliata consente di pervenire alla stima del Valore di Mercato del compendio immobiliare:

VALORE DI MERCATO		
Consistenza	mq	233,30
Valore unitario	€/mq	2.450,00
Valore dell'immobile	€	571.585,00

12. IMPORTO A BASE D'ASTA

12.01 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi individuati in funzione della peculiarità dell'immobile, della posizione dello stato di manutenzione e del pronto realizzo per asta giudiziaria sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti
Coefficiente di posizione dell'immobile	2,00%
Coefficiente per criticità impiantistiche e manutentive	-12,00%
Coefficiente di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%

12.02 Importo a Base d'Asta del compendio stimato

L'Importo a Base d'Asta (IBA) del compendio immobiliare è determinato mediante la decurtazione dal Valore di Mercato (VM) stimato di tutti gli oneri e le passività accertate che graveranno sull'aggiudicatario (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: costi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oneri condominiali pregressi, spese di voltura e fiscalità indiretta).

A tale risultato si applicano i coefficienti correttivi previsti per la determinazione del prezzo di vendita, come indicato nella metodologia estimativa precedentemente illustrata.

IMPORTO A BASE D'ASTA	
Valore di Mercato dell'immobile	€ 571.585,00
Spese per volture catastali particelle a comune	€ -5.000,00
Spese condominiali arretrate	€ -520,82
Spese per sanatorie e ripristini	€ -25.200,00
Coefficiente di posizione dell'immobile	€ 11.431,70
Coefficiente per criticità impiantistiche e manutentive	€ -68.590,20
Coefficiente di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	€ -57.158,50
Importo a Base d'Asta (arrotondato)	€ 426.000,00

L'importo a base d'asta giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, a € 426.000,00 (Euro quattrocentoventiseimila/00).

13. APPETIBILITÀ SUL MERCATO IMMOBILIARE

13.01 Quote di pignoramento, stato dell'immobile ed eventuale divisibilità

- Il pignoramento riguarda l'intero immobile;
- L'importo a base d'asta è riferito all'intero immobile;
- Lo stato dell'immobile è libero.

13.02 Regime impositivo

Trattandosi di un venditore privato il regime impositivo è il seguente:

- in misura proporzionale del 9% con un minimo di € 1.000,00 (imposta di registro), fissa pari ad € 50,00 (imposte ipotecaria e catastale);
- in misura proporzionale del 2% con un minimo di € 1.000,00 (imposta di registro), fissa pari ad € 50,00 (imposte ipotecaria e catastale), nel caso si possa usufruire delle agevolazioni prima casa.

13.03 Inquadramento urbanistico e tipologico

L'unità immobiliare, a destinazione d'uso residenziale, è una villetta a schiera terratetto e fa parte di un complesso edilizio realizzato a fine anni 70 nel territorio del Comune di Bagno a Ripoli, nella frazione di Osteria Nuova. Il compendio è inserito in un contesto paesaggistico caratterizzato dalla predominanza di aree a verde.

13.04 Consistenza e dotazioni

L'unità immobiliare occupa una posizione terminale all'interno del condominio, si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre al seminterrato ed è caratterizzata da:

- Ampie terrazze al piano terreno e al piano primo;
- Un ampio resede esclusivo angolare adibito a giardino;
- Impianto termico autonomo (termo singolo);
- Pertinenze al piano seminterrato, comprensive di garage e vani accessori (cantine, lavanderia etc);

Un vano sottotetto con annessa terrazza a fascia panoramica.

13.05 Stato Conservativo e Criticità

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione che necessita di alcuni interventi di ripristino e ammodernamento, in particolare per quanto concerne:

- La componente impiantistica (elettrico e termoidraulico);
- Gli infissi esterni (serramenti);
- Porzioni di intonaci interni ed esterni;
- Le opere di finitura (tinteggiature);
- Si evidenziano criticità dovute a fenomeni infiltrativi presumibilmente originati dalle coperture piane ed inclinate (impermeabilizzazioni terrazze e copertura).

13.06. Appetibilità di mercato

In considerazione della posizione e del contesto di inserimento del bene, unitamente al suo stato manutentivo e alla domanda di mercato rilevata per immobili di analoga tipologia, si ritiene che **l'asset immobiliare manifesti un buon grado di appetibilità** nel segmento di mercato di riferimento.

14. LIMITI ED ASSUNZIONI

In merito all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti formulati, si precisa che lo svolgimento delle operazioni estimative è stato condotto sulla base delle assunzioni e dei limiti metodologici di seguito specificati:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo

conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari;
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo;
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare;
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

15. ALLEGATI

1. *Planimetrie catastali*
2. *Estratto di mappa catastale*