

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Pignoramento Immobiliare n. 290/2019

Udienza del 12/3/2026

Promosso da: **INPS**



Contro: **Sig.ra *******



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Giovanna Mazza

Esperto stimatore: Arch. Roberto Sozzi



INTEGRAZIONE 2 – Lotto 2

alla CTU del 18/8/2020 e alla 1° integrazione del 14/4/2024

versione epurata



PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 11/12/2025, in seguito a quanto segnalato sia dal sottoscritto che dalla Professionista Delegata alla vendita, il GE ha autorizzato lo scrivente a dar corso alle operazioni catastali inerenti l'unità abitativa identificata nel Lotto 2. Nello specifico tali attività riguardavano il frazionamento volto a distinguere la porzione immobiliare di terzi, da escludere dalla procedura, da quella di proprietà dell'esecutata, che sarà invece oggetto della vendita esecutiva.

Veniva contestualmente assegnato termine di giorni 60 per il perfezionamento della relativa pratica catastale e per il deposito della presente integrazione, che ha lo scopo di illustrare l'iter svolto e i nuovi identificativi generati, individuando univocamente i beni



da porre in vendita e confermando il valore finale di stima.

ATTIVITA' SVOLTA E NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI

In data 26/01/2026 il sottoscritto ha trasmesso la variazione DOCFA n. FI0013936, registrata in atti il 27/01/2026, con causale "*DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA*" (prot. n. 13936.1/2026). Mediante tale operazione l'unità abitativa compresa nel Lotto 2, già censita al sub. 502, è stata frazionata in due distinte porzioni:

- sub. 528, di proprietà dell'esecutata, che sarà oggetto della relativa vendita esecutiva;
- sub. 529, di proprietà di terzi, estranea alla procedura, che non sarà oggetto della relativa vendita esecutiva.

L'attività svolta ha inoltre compreso la variazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni del complesso condominiale di ubicazione. Con il nuovo DOCFA sono state altresì adeguate le geometrie allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso l'unità abitativa identificata nel Lotto 2.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale dei beni compresi nel Lotto 2, aggiornata con la variazione in oggetto.

Porzione di abitazione posta al piano terra (oltre porzione del relativo resede pertinenziale) e posto auto scoperto, ubicati a Greve in Chianti (FI), località San Polo in Chianti, con accesso pedonale da via Leonardo da Vinci 1B. Le unità immobiliari sono censite al CF, al foglio di mappa 19, particella 404, ed in particolare:

- per quanto concerne la porzione di abitazione e di resede pertinenziale:
sub. 528, cat. A2, cl. 4, cons. 7 vani, sup. cat. 107 mq (di cui 99 mq escluse le aree scoperte), rend. € 759,19;
- per quanto concerne il posto auto scoperto:
sub. 512, cat. C6, cl. 1, cons. 26 mq, sup. cat. 26 mq, rend. € 41,63.

In seguito all'estensione del pignoramento effettuata dal creditore procedente, sono da

considerarsi altresì inclusi, per quota parte, i seguenti beni comuni non censibili

(BCNC):

- sub. 522, corrispondente a parte del vano contatori comprensivo della relativa area esterna, a comune con tutte le unità del complesso condominiale;
- sub. 524, corrispondente all'altra parte del vano contatori comprensivo della relativa area esterna, a comune con tutte le unità del complesso condominiale.

Confini:

- la porzione di abitazione ed il relativo resede confinano con via Leonardo da Vinci (part. 47), le unità abitative ai subb. 500 e 517, il terrapieno della terrazza dell'unità abitativa al sub. 504 e del complesso immobiliare censito alle partt. 712 e 595, nonché con la nuova porzione della part. 404, derivante dalla variazione DOCFA citata, censita al sub. 529.
- il posto auto confina con via Lelio Basso, posto auto al sub. 513, resede dell'unità abitativa al sub. 500 e part. 258.

Gli identificativi catastali del Lotto 2, indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento, corrispondevano al sub. 502 (abitazione) ed al sub. 512 (posto auto scoperto). In seguito alla variazione DOCFA effettuata, il sub. 502 è stato soppresso, dando origine ai subb. 528 (porzione compresa nella vendita esecutiva) e 529 (porzione esclusa dalla vendita esecutiva), come sopra meglio identificati.

Catastalmente sia il sub. 512 che il sub. 528 risultano intestati alla parte esecutata, Sig.ra [REDACTED], nata Bagno a Ripoli il [REDACTED]/1936 – CF [REDACTED].

In considerazione delle variazioni catastali intervenute, si allega alla presente la documentazione catastale aggiornata, in sostituzione di quella inclusa alla CTU originaria, depositata in data 18/8/2020 (allegato 2bis – aggiornato al 1/2/2026).

RIEPILOGO DEL PREZZO FINALE DI STIMA

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, si assume come valore di partenza quello calcolato nell'integrazione depositata il 14/4/2024, pari a € 78.131,49.

Si rende tuttavia necessario aggiornare la voce relativa alle spese tecniche per la regolarizzazione catastale futura (Variazione DOCFA e aggiornamento elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni), da eseguirsi a valle delle opere di adeguamento. Trattandosi di adempimenti della medesima tipologia e complessità di quelli appena svolti dallo scrivente, i relativi costi vengono stimati applicando gli stessi parametri economici (pari a € 1.300 per onorari ed € 140 per diritti, oltre accessori di legge).

Sostituendo pertanto gli importi precedentemente detratti nella CTU del 18/8/2020 e nella 1° integrazione del 14/4/2024 (pari complessivamente a € 1.600 = € 500 + € 1.100), con tale nuova quantificazione, si determina un incremento del valore di stima pari a € 160.

Il valore finale aggiornato risulta quindi pari a € 78.291,49 (€ 78.131,49 + € 160). Procedendo all'arrotondamento per difetto, in considerazione dell'esiguo incremento applicato si conferma il prezzo base d'asta di € 78.000, di fatto invariato rispetto alla precedente valutazione.

Si ritiene infine necessario evidenziare che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere, oltre a tutti gli oneri per l'adeguamento urbanistico, edilizio, impiantistico e strutturale (per i quali si rimanda integralmente a quanto già trattato nella CTU e nella 1° integrazione del 14/4/2024), anche i costi per la separazione fisica tra le due porzioni immobiliari: ovvero tra il sub. 528, oggetto di vendita ed il sub. 529, escluso dalla procedura (per i quali si rimanda integralmente a quanto già trattato nella 1° integrazione del 14/4/2024). Si specifica che, qualora l'acquirente non provvedesse all'esecuzione delle opere necessarie a rendere autonomo l'accesso al sub. 529, dovrà garantirlo attraverso il sub. 528, con la conseguente costituzione di una servitù di passaggio a carico del bene aggiudicato. Anche quanto segnalato in proposito dovrà essere ben evidenziato nel relativo avviso di vendita.

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'ulteriore incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica

composta da n. 5 pagine, dattiloscritte oltre n. 1 allegato.



Allegato:

allegato 2bis) Lotto 2 - documentazione catastale (versione aggiornata al 1/2/2026), da sostituire a quello allegato alla CTU del 18/8/2020
VERSIONE EPURATA



Firenze, 1/2/2026

L'Esperto stimatore

Arch. Roberto Sozzi

