

TERZA SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. Giovanna Mazza

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 303/2025

Promosso da:

Contro:

Il Consulente tecnico d'Ufficio:

Arch. Tommaso Gori

Via del Luccio n. 5

50145 FIRENZE

Tel./fax. 055-88.91.301

mob. 335-70.48.724

e-mail: tommaso@altereoolab.it

Pag. 1/23



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 303/2025 R.G.

Promosso da:

Contro:

G.E. Dott. Giovanna Mazza

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Tommaso Gori, nato a Firenze il 02.02.1969, con studio in Firenze Via del Luccio 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5260, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva di cui sopra, previo giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui al verbale d'udienza:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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'identificazione 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; avisare 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'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditori che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;



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

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e in 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;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente**



presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode lsvog**, 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 erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
12. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.



13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

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

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;

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

15. **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato,** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Veniamo ora ad analizzare il quesito punto per punto:

ASTE GIUDIZIARIE PUNTO 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 confini) 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'identificazione 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 creditori 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'accatamento 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 d'ò 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;

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è una unità immobiliare situata al piano terra di un più ampio edificio condominiale situato nel Comune di Firenze in via [REDACTED] al piano terreno. Si tratta del bene di seguito meglio rappresentato:

All'Agenzia del Territorio di Firenze al Catasto Fabbricati nel comune di Firenze:

1. Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] Zona censuaria 3 Categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani mq. 64 totali, mq. 62 escluse aree esterne . Rendita € 441,57.
2. Confini: via [REDACTED], prop. condominiale, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

Il bene risulta correttamente intestato all'esecutato.

(Allegato A1 - Visura ed estratto di mappa. Allegato A2 - Planimetria catastale).

La corrispondenza dei dati catastali del bene oggetto della presente perizia è verificata con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

PUNTO 2

riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superfide, usufrutto.....);

Il pignoramento, a cura dell'Avv. [REDACTED], reperito nel fascicolo PCT riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

PUNTO 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;

I beni sono pervenuti in nuda proprietà all'esecutata tramite Atto di Compravendita agli atti del Notaio [REDACTED] in Firenze del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data [REDACTED] al n. [REDACTED] (Allegato B).

PUNTO 4

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

In data 5 gennaio 2026 unitamente al Custode Sig.ra [REDACTED], in rappresentanza del custode ISVEG S.r.l., ho tentato l'accesso concordato ma non è stato possibile perché non ci ha aperto nessuno. Abbiamo, così come previsto dal protocollo, lasciato avviso di ritorno con la forza pubblica. Successivamente contattato dall'esecutato abbiamo fissato il sopralluogo per il giorno 16.01.2026. Era presente l'esecutato. (Allegato C Verbali di accesso).

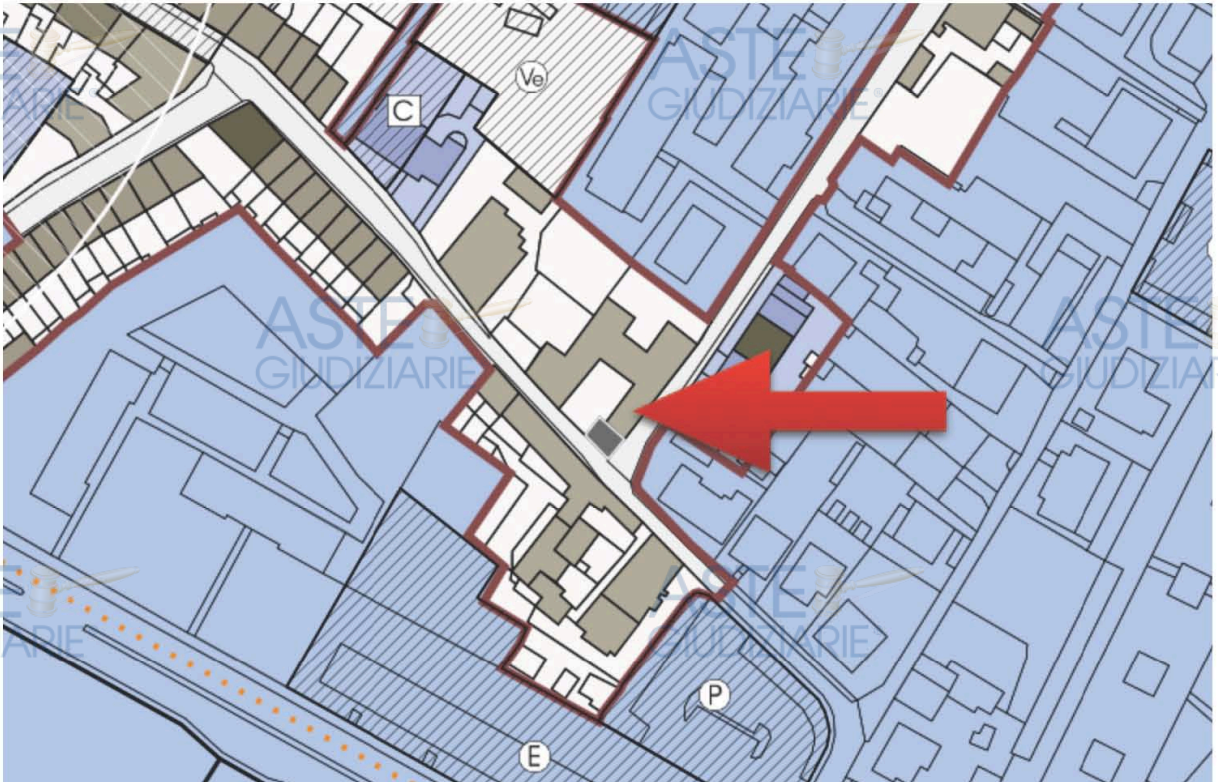
La zona ove è collocato l'immobile è la zona storica del quartiere dell'Isolotto fra via Canova e Simone Martini circondata dai nuovi palazzi edificati fino agli anno '90 del secolo scorso non lontano dal Pala Wanny.

Si tratta di una zona prettamente residenziale caratterizzata dalla via storica (San Bartolo a Cintoia e da tutti i palazzi pluripiano.





Il **Piano Strutturale** (PS) colloca l'immobile in territorio urbanizzato in Centro Storico Unesco con testimonianze archeologiche, nell'invariante dei tessuti storici e di



relazione con il paesaggio aperto. L'immobile non è ubicato in zona sottoposta a vincoli paesaggistici. Il **Piano Operativo** (PO) colloca l'immobile in ambito dei centri storici minori/borghi storici (Zona A - sottozona A2) e classificato come tessuto storico prevalentemente seriale (ante 1945) edificato d'impianto "fuori le mura".

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è una civile abitazione al piano terreno con accesso da una viabilità a comune attraverso il resede esclusivo. Si tratta di un ampio locale adibito a zona giorno con un cucinotto aperto, ubicato a destra entrando. Il locale è dotato di bagno con annesso antibagno entrambi privi di areazione naturale. Accanto al bagno è presente un locale ripostiglio ed una scala in

legno autoportante per accesso ad un soppalco presumibilmente realizzato in ferro e rivestito a cartongesso. Il soppalco superiore presenta, un dislivello di circa 15 cm.

rispetto al resto del soppalco che è l'ingombro del bagno sottostante. E' presente ed accessibile dal soppalco un lucernario (tipo velux) aperto sulla falda di tetto prospettante il resede privato. Il soppalco è privo di altezza abitabile anche se nella realtà adibito è a zona notte con letto e armadio. I locali al piano terra sono

piastrellati in cotto a spina di pesce. Il bagno e l'antibagno sono piastrellati in ceramica a pavimento ed al rivestimento, il soppalco ha pavimentazione in parquet.

Tutta l'area sotto al soppalco con l'esclusione del bagno ha una altezza di 220 cm.

(in bagno l'altezza è 240 cm.) (Allegato D rilievo). Gli infissi sono in legno con scuri interni, senza persiane o avvolgibili esterni, con l'eccezione della porta di ingresso in

ferro e vetro. Gli impianti sanitari sono funzionanti ed in buono stato così come l'impianto elettrico. L'unità immobiliare è dotata di impianto di aria condizionata con

un solo split interno ubicato nel soppalco sulla parete di fondo. Le pareti sono tutte tinteggiate in colori pastello ed è presente sulla parete dell'ampia zona giorno un

arco in muratura a vista che incastona una parete tinteggiata con un paesaggio fiorentino. (allegato E fotografie)



Superficie netta		superficie		altezza	
01	Zona giorno	36,07	mq	4,02	m
02	Cucinotto	9,36	mq	2,20	m
03	Antibagno	1,6	mq	2,20	m
04	Bagno	3,02	mq	2,20	m
05	Ripostiglio	1,76	mq	2,2	m
06	Soppalco	20,70	mq	1,57	m
	Totale	72,51	mq		
E	Resede esterno	31,90	mq		

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie calpestabile di circa 72,50 mq. compreso il soppalco. I millesimi di proprietà sono 48,014 della tabella generale. (allegato F Tabella millesimali)

Si da atto che ineriscono la proprietà le seguenti parti comuni sub. 518 (il passaggio da via [redacted] al resede, 519 (l'androne coperto), 520 (area di passaggio e manovra), 521 (resede a comune fronte strada) e 511 (ingresso carrabile da via [redacted]). Nell'atto di provenienza è chiaramente specificato che all'esecutato ed i suoi aventi causa non è consentito il diritto di sostare o parcheggiare sui sub. 511, 520 e 521. Nell'elaborato planimetrico sono evidenziate in rosso le parti in proprietà esclusiva ed in giallo le parti comuni. (Allegato G -Elaborato planimetrico)

PUNTO 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, **provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto**. **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;

Da quanto visionato durante il sopralluogo, e dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare è di proprietà dell'esecutato ed è in uso allo stesso.

Non vi sono contratti di locazione registrati sul bene e/o a nome dell'esecutato.

Allegato H) mail agenzia entrate.

L'esecutato è ivi residente (Allegato I) certificato di residenza.

PUNTO 6

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

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

Dalle verifiche effettuate presso l'amministratore del Condominio alla data del 15.01.2026 su bene risulta la seguente pendenza: (Allegato L):

Prima rata Saldo consuntivo 2025/26	€	4.160,18
Versato	€	<u>1.400,00</u>
Residuo scaduto	€	2.760,18
Rata 2 (scadenza 01.05.26)	€	115,00
Rata 3 (scadenza 01.09.26)	€	115,00
totale esercizio del 2026	€	2.990,18



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 indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e in 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 divid, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dai documenti depositati in atti e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze relativamente all'esecutato, sul bene oggetto del pignoramento e proprietario risultano solo le formalità già in atti (Allegato M):

ISCRIZIONE DEL 13.12.2006 - R [REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da Concessione per garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di € 240.000,00 durata 30 anni.

ISCRIZIONE del 05.08.2024 - [REDACTED] Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Firenze del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data [REDACTED] a favore del [REDACTED] per € 3.227,89 oltre interessi e spese per complessivi € 10.000,00.

TRASCRIZIONE del 08/10/2025 - [REDACTED] Verbale di pignoramento immobili del 11.09.2025 Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile.

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;

Per quanto riguarda l'importo di gestione, dopo vari contatti con l'amministratore del condominio lo stesso ha comunicato che le spese di gestione annuali per la gestione 2026 ammontano ad € 346,60, per l'anno 2025 le spese annuali sono ammontate ad € 482,84 (vedi allegato N).

Prima rata Saldo consuntivo 2025	€	4.160,18
Versato (15.01.2026)	€	<u>1.400,00</u>
Residuo scaduto	€	2.760,18
Rata 2 (scadenza 01.05.26)	€	115,00
Rata 3 (scadenza 01.09.26)	€	115,00
totale esercizio del 2026	€	2.990,18

Esiste un decreto ingiuntivo a nome dell'esecutato del Giudice di Pace di Firenze del [REDACTED] iscritto a Firenze in data 05.08.2024 n. generale [REDACTED] e n. particolare [REDACTED] a favore del [REDACTED] per € 3227,89 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 10.000,00 sull'immobile oggetto della presente esecuzione (vedi punto precedente).

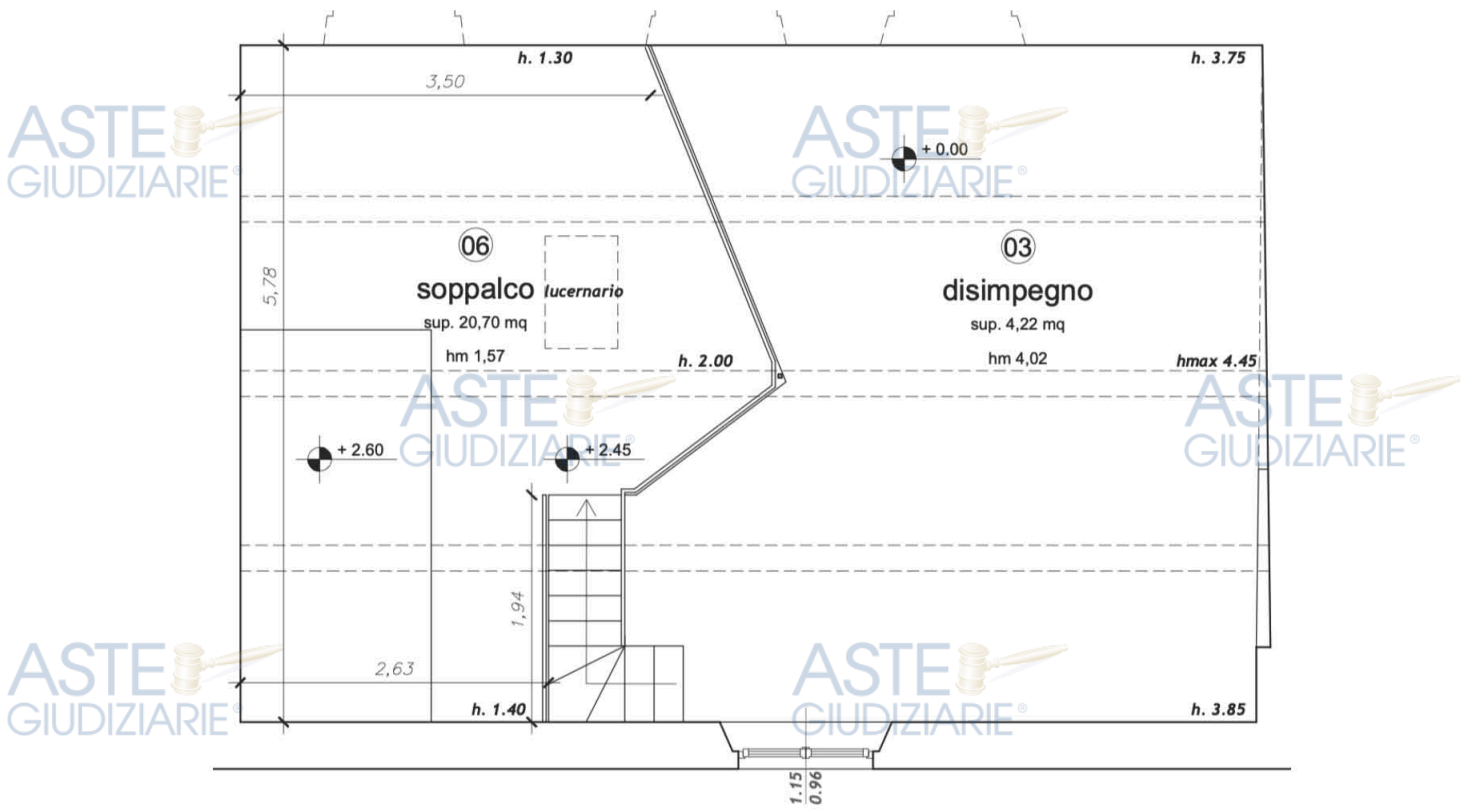
verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire 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.**

A seguito della richiesta di visura presso l'ufficio tecnico del comune di Firenze dei progetti inerenti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare della presente esecuzione è emerso che il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. Il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. [REDACTED] rilasciata il [REDACTED] (pratica edilizia [REDACTED]) (allegato O), l'inizio lavori è del [REDACTED]. Successivamente è stata richiesta una variante in corso d'opera (pratica [REDACTED]) ed è stata rilasciata il [REDACTED] la Variante in Concessione edilizia n. [REDACTED] (allegato P) a questa è seguita la presentazione della Variante finale ai sensi art. 142 L.01/2005 in data [REDACTED] prot. [REDACTED] (allegato Q). In data [REDACTED] è stata presentata la fine lavori (prot. [REDACTED]) (allegato R) e poi in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) è stata presentata l'attestazione di Abitabilità (allegato S)

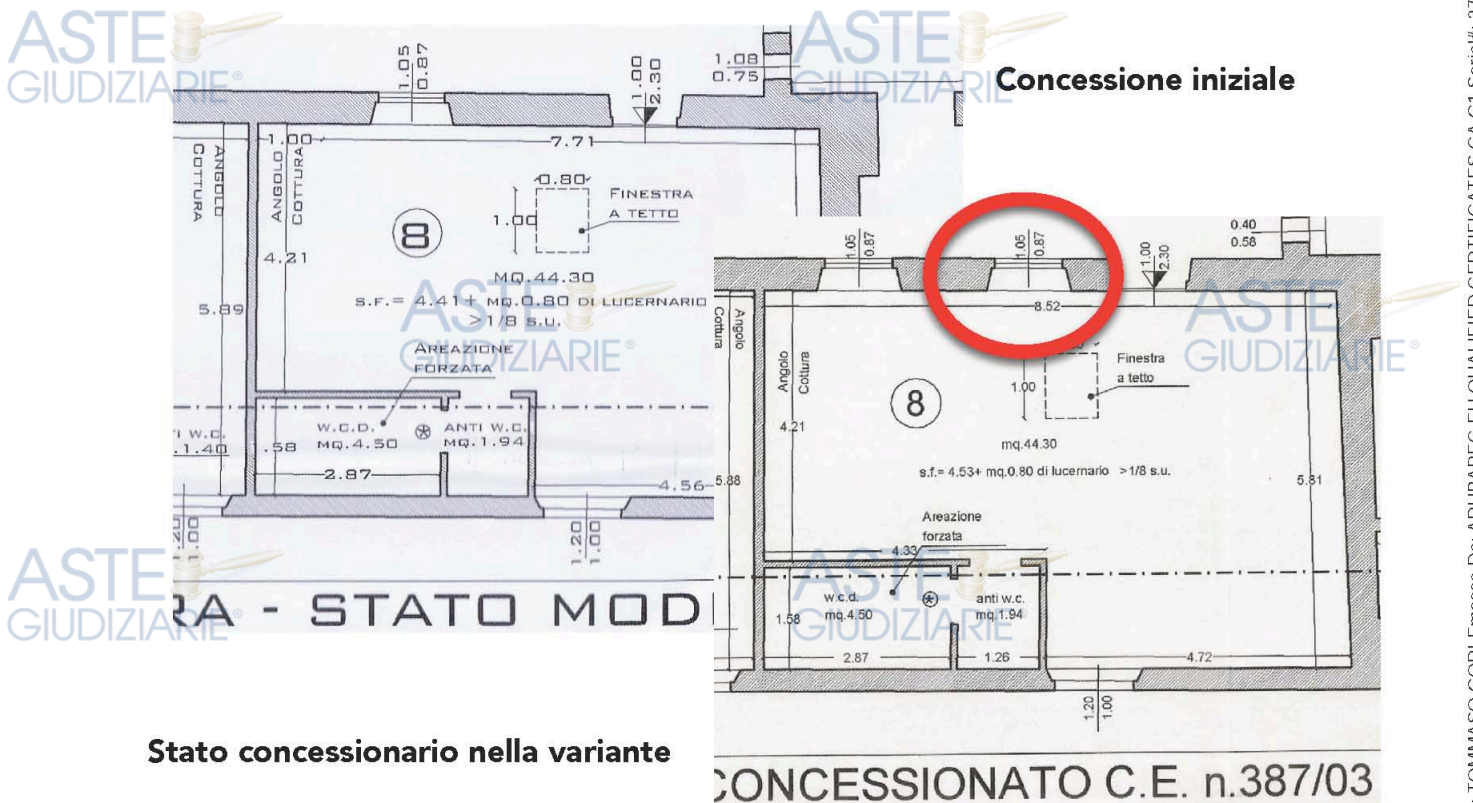
Il **Piano Operativo (PO)** vigente colloca l'immobile in **ambito dei centri storici minori/borghi storici (Zona A - sottozona A2)** e classificato come **tessuto storico prevalentemente seriale (ante 1945) edificato d'impianto "fuori le mura"**.

Confrontando le pratiche edilizie con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse diverse incongruenze. **La principale è data dall'esistenza del soppalco adibito a zona notte.** Detto soppalco edificato dall'esecutato dopo l'acquisto, è stato realizzato senza alcun permesso o pratica comunale. Sono stati inoltre realizzati un ripostiglio accanto al bagno ed è stato prolungato e ruotato il muro dell'antibagno per posizionare il cucinotto ed il frigorifero. L'altezza sotto al soppalco è di 220 cm.



Confrontando lo stato attuale con le planimetrie depositate emergono anche altre questioni:

- la prima riguarda la finestra vicino alla porta di ingresso; nelle tavole di variante in corso d'opera quella finestra è data per realizzata nella concessione iniziale ma la stessa nelle tavole della concessione di partenza non compare.



Stato concessionario nella variante

CONCESSIONATO C.E. n.387/03

la seconda riguarda la posizione del lucernario che dal progetto è collocato più o meno al centro della falda di tetto mentre nella realtà lo stesso insiste ed è facilmente apribile dal soppalco (vedi Allegato D) e quindi spostato verso sinistra guardando le planimetrie.

Riepilogando quindi **allo stato l'unità immobiliare non è urbanisticamente regolare.**

La problematica più grande riguarda il soppalco perché così come realizzato non può essere sanato in quanto l'altezza sottostante è sotto ai limiti 220 cm. anziché 270 per la cucina. Occorrerà quindi provvedere allo smontaggio. Le altre irregolarità in confronto sono tutte di minima entità e d'avviso dello scrivente sanabili.

Per poter quindi rendere l'unità immobiliare regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico occorrerà presentare idonea domanda di sanatoria che dovrà prevedere in primis di smontare il soppalco. Per tale operazione si prevede lo smontaggio del pavimento e di tutti gli elementi del soppalco compreso le strutture in ferro che lo compongono e le scale di accesso oltre a prevedere lo smaltimento di tutte quante le componenti oltre alle varie riprese sulle murature e le nuove tinteggiature. Il sottoscritto ritiene che per tale operazione sia congrua la cifra di € 8.000,00 stimata forfettariamente.

Per la sanatoria occorre prevedere l'onorario del professionista per la preparazione della stessa con tutte le dichiarazioni del caso. Ritengo infatti che sia la finestra sul prospetto interno che il lucernario spostato possano essere regolarizzati con la presentazione della sanatoria di cui sopra. Si stima l'onorario del professionista in € 2.000,00 oltre all'oblazione (stimata in € 1.000,00) ed i diritti di segreteria pari a € 250,00.

Complessivamente quindi si quantifica in complessivi € 11.250,00 l'ammontare economico delle opere di sanatoria per poter rendere nuovamente conforme il bene alla normativa attuale.



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;

La procedura **non ha** ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

ASTE GIUDIZIARIE® PUNTO 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.

Il metodo più idoneo alla determinazione del valore di mercato del terreno di cui trattasi è la stima sintetico-comparativa, che viene effettuata attraverso il confronto del bene in oggetto con simili trattati in zona. Il criterio oggettivo da usare è il valore a metro quadrato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. La stima è stata effettuata con la metodologia **MCA** (Market Comparison Approach) secondo la Norma UNI11558, che permette di stimare il valore di un bene mediante confronto tra il bene stesso ed altri beni simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.



Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare con quelle di altri beni simili.

Il Modello di stima qui utilizzato viene normalmente applicato nelle valutazioni immobiliari, quanto meno da primari Istituti di credito italiano, per edifici esistenti. In sintesi, esso è impostato per elaborare e ragguagliare fra loro i dati relativi ai cespiti considerati, così da pervenire al valore del bene che interessa.

Ho provveduto tramite il portale borsinopro.it a reperire beni simili (per posizione e superficie) da poter porre a confronto per trovare il più probabile valore di

RICERCA COMPRAVENDITE COMPARABILI (BORSINOPRO)						
	DATA ATTO	UBICAZIONE	SUPERFICIE (mq)	PREZZO DI VENDITA	€/MQ	
COMPARABILE 1	aprile 2024	Via Chiusi	56,00	€ 148.571,00	€ 2.653,05	escluso
COMPARABILE 2	gennaio 2024	Via Chiusi	53,00	€ 240.000,00	€ 4.528,30	escluso
COMPARABILE 3	luglio 2024	Via Massa	58,00	€ 170.000,00	€ 2.931,03	
COMPARABILE 4	maggio 2025	Via Simone Martini	53,00	€ 175.000,00	€ 3.301,89	
COMPARABILE 5	ottobre 2025	Via Pienza	46,00	€ 182.000,00	€ 3.956,52	
COMPARABILE 6	febbraio 2024	via Livorno	55,00	€ 215.000,00	€ 3.909,09	
COMPARABILE 7	marzo 2025	Via Baccio da Montelupo	65,00	€ 190.000,00	€ 2.923,08	
COMPARABILE 8	settembre 2024	Via Canova	64,00	€ 211.500,00	€ 3.304,69	
COMPARABILE 9	gennaio 2024	Via Canova	46,00	€ 165.000,00	€ 3.586,96	
				valore medio a mq	€ 3.416,18	

mercato. (Allegato T). Nel caso specifico, dopo attente ricerche sono stati reperiti n. 7 beni simili, di questi ne ho considerati cinque tutti compravenduti fra maggio 2022 e dicembre 2023.

Ho poi effettuato una ricerca presso agenzie immobiliari sempre tramite b portale borsinopro.it trovando alcuni beni con caratteristiche simili ma essendo Asking price (prezzi richiesti) ritengo più affidabile il confronto effettuato secondo la tabella soprastante fra i beni realmente compravenduti.

Dalle tabelle di cui sopra si evincono i seguenti prezzi medi:

Prezzo medio comparabili: € 3.416,18 a metro quadrato
 Prezzo medio asking price: € 4.055,58 a metro quadrato

La base di confronto dei comparabili è stata la superficie catastale.



RICERCA AGENZIE IMMOBILIARI						
	AGENZIA	UBICAZIONE	SUPERFICIE (mq)	PREZZO RICHIESTO	€/MQ	Note
ASKING PRICE 1	Firenze Immobiliare	Via Michetti	60,00	€ 265.000,00	€ 4.416,67	
ASKING PRICE 2	Bellosi immobiliare	Via Pisana	51,00	€ 295.000,00	€ 5.784,31	escluso
ASKING PRICE 3	Merimmobiliare	Via del Saletto	52,00	€ 235.000,00	€ 4.519,23	
ASKING PRICE 4	privato (immobiliare.it)	Via Canova	78,00	€ 280.000,00	€ 3.589,74	
ASKING PRICE 5	privato (immobiliare.it)	Via Massa	70,00	€ 298.000,00	€ 4.257,14	
ASKING PRICE 6	Case senza confini	Via Ciseri	65,00	€ 308.000,00	€ 4.738,46	escluso
ASKING PRICE 7	Gabetti Firenze nord	Via Divisione Garibaldi	50,00	€ 217.000,00	€ 4.340,00	
ASKING PRICE 8	Tecnorete Studio Firenze	Via Salento	55,00	€ 213.000,00	€ 3.872,73	
ASKING PRICE 9	Immobili Toscani	Via Pio Fedi	60,00	€ 248.000,00	€ 4.133,33	
ASKING PRICE 10	L'immobiliare di Marranci	Via San Quirico	52,00	€ 259.000,00	€ 4.980,77	escluso
ASKING PRICE 11	Intermedia progetti	Via Pisana	57,00	€ 189.000,00	€ 3.315,79	
				Valore medio	€ 4.055,58	

Nel caso di specie la superficie catastale è pari a 64 mq.

Stante quanto sopra quindi ritengo congruo stimare un valore di mercato unitario pari a €/mq 3.600,00 considerando che gli asking price sono appunti prezzi richiesti, non realizzati.

Valore di mercato della piano proprietà 64 mq. x €/mq. 3.600,00 = € 230.400,00 occorre però detrarre le spese della sanatoria quindi il valore di mercato è 219.150,00 che si arrotondano a

Valore di mercato piena proprietà € 220.000,00

(duecentoventimila/00 euro)

PUNTO 12

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

Per quanto riguarda il più conveniente prezzo a base d'asta, in base ai calcoli effettuati e tenuto conto:

- della diversa modalità di pagamento rispetto alla trattativa privata,
- del pagamento in contanti e dei depositi per partecipare,
- dei tassi d'interesse praticati da banche e istituti finanziari,
- della difficoltà di accesso e visita all'immobile,

E' stata eseguita una ricerca di vendite forzose nel Comune di Firenze riguardanti beni simili a quello periziato. Dalla ricerca ho estrapolato i seguenti risultati:

VENDITE FORZATE					
	UBICAZIONE	SUPERFICIE (mq)	PREZZO DI VENDITA	€/MQ	
Esecuzione 240/2025	Via Canova	71,00	€ 187.000,00	€ 2.633,80	
Esecuzione 307/2022	Via del Sansovino	66,00	€ 176.925,00	€ 2.680,68	
Esecuzione 109/2021	Via di Mantignano	64,00	€ 112.200,00	€ 1.753,13	
Esecuzione 36/2019	Via della Saggina	71,45	€ 122.400,00	€ 1.713,09	
Causa R.G. 10172/2019	Via Maffia 8	130,00	€ 380.000,00	€ 2.923,08	
Esecuzione 522/2015	Via Michelacci	62,20	€ 102.000,00	€ 1.639,87	

Il prezzo medio delle vendite forzate reperite tenendo conto di quelle più vicine all'attualità e della superficie è pari a €/mq. 2.745,00.

Tutto ciò premesso, si ritiene comunque congruo ricavare il prezzo base d'asta applicando una riduzione del prezzo di mercato come sopra ricavata pari al 10% ricavando quindi un prezzo base d'asta:

Prezzo base d'asta: € 198.000,00

a questa cifra vanno detratte le spese condominiali insolute come da resoconto dell'amministratore pari a € 2.760,18 arrotondando:

Valore base asta del compendio

€ 195.000,00 (centonovantacinquemila/00 euro)



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

Stante quanto descritto nei punti precedenti si ritiene il bene "appetibile" nonostante le problematiche urbanistiche rilevate.

Trattandosi di una singola unità immobiliare e viste le caratteristiche **si ritiene per la sua stessa natura il bene indivisibile.**

PUNTO 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;

Trattandosi di beni intestati a privato (persona fisica) la vendita **è soggetta ad Imposta di registro. Si segnala però la difficoltà di una precisa rilevazione della stessa imposta in quanto le casistiche applicabili sono molteplici e dipendono anche dal anche soggetto (privato o società) che acquisterà i beni.**

PUNTO 14

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

Il lotto è unico data la natura e le caratteristiche del bene.

PUNTO 15

consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

agli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

La presente perizia viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. oltre a copia epurata dei dati sensibili. Si è provveduto inoltre ad inviare all'esecutato copia integrale della presente relazione che si allega unitamente agli avvisi di ricevimento dell'inizio delle operazioni peritali e attestazione invio copia ad eseguita e usufruttuario. (Allegato U).

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Firenze, 2 maggio 2026

Arch. Tommaso Gori

ALLEGATI:

- "A1" - Visura ed estratto di mappa
- "A2" - Planimetria catastale
- "B" - Atto di provenienza
- "C" - Verbali di accesso
- "D" - Rilievo
- "E" - Documentazione fotografica
- "F" - Tabelle millesimali
- "G" - Elaborato planimetrico
- "H" - Risposta Agenzia Entrate
- "I" - Certificato di residenza
- "L" - Comunicazioni Amministratore di condominio
- "M" - Ispezioni ipotecarie
- "N" - Bilancio Consuntivo 2025 e bilancio preventivo 2026
- "O" - Concessione edilizia [REDACTED]
- "P" - Variante in corso d'opera [REDACTED]
- "Q" - Variante finale
- "R" - Fine lavori
- "S" - Abitabilità
- "T" - Report borsinopro
- "U" - Avvisi ricevimento inizio operazioni peritali e invio copia ad eseguita e usufruttuario

