

=== TRIBUNALE di FIRENZE ===

(Terza sezione - Ordinario civile)

**Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO: R.G.E. : n°. 331 / 2023**  
**riunito al procedimento esecutivo :R.G.E. n°. 66 / 2025**

parti : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro: Sig.XXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Giudice Esecutivo: Dott.ssa Giovanna Mazza

-CTU : Dott. Arch. Fabio Braccianti

===== \*\*\* =====

**CTU - PERIZIA DI STIMA EPURATA:**

**con INTEGRAZIONE / ESTENSIONE**

\*\*\*\*\*

**\*Integrazione/estensione alla perizia di stima presentata per PCT in data 10/01/25, per l'effettuazione successiva dell'estensione dell'atto di pignoramento immobiliare con data :11/02/25(notifica n.1835/25/C del 14/02/25 - Reg. gen. N. 10521 - Reg.part.n. 7.369 - presentazione n. 25 del 17/03/2025) riguardante il bene aggiuntivo identificato al C.F. del Comune di Bagno a Ripoli al fg.10,part.240,sub.502,graffato(resede a comune- bene comune non censibile) ai fini della regolarizzazione e completamento dell'intero compendio in oggetto del presente procedimento esecutivo.**

**= Prossima udienza : 17/06/2025 - h. 11,40 =**

**Dott. Arch. Fabio Braccianti**

Studio Braccianti - MasterPlan

Lungarno Bruno Buozzi,6/8 - 50055 Lastra a Signa (Firenze)

tel.055 8735321 - cell.:329 9546103

pec : fabio.braccianti@pec.architetiffirenze.it - e-mail : master-plan@libero.it

## **CTU - PERIZIA DI STIMA INTEGRATA**

**(con INTEGRAZIONI per estensione del pignoramento immobiliare al Sub. 502**

**(resede a comune al sub. 500 e 501) con data:11/02/25 - Atto giudiziario con**

**notifica: Reg.0/2025 Modello C. – Rep. Cron. 1835– 1/1 del 14/02/25 – Con**

**trascriz. Reg. Gen. N. 10.521 e Reg. part. n. 7.369 e presentaz. N. 25 del**

**17/03/25.):**

**=Premessa importante sulle motivazioni d'integrazione :**

Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott.ssa Giovanna

Mazza,il sottoscritto CTU: Dott. Arch. Fabio Braccianti

,iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di

Firenze con il n.3.906 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici

d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il n.4.176 ,veniva da

Lei incaricato, in sede di udienza, in data 28/06/24 per il

procedimento esecutivo : R.G.E. n.331/2023, con quesito per

perizia di stima, con accettazione d'incarico in

data:02/07/24.

Successivamente il sottoscritto perito presenta la

perizia di stima richiesta inviandola per PCT in data

10/01/2025.

Quindi veniva dal Lei ordinato in sede di udienza, il

28/01/25,al creditore di procedere con l'estensione del

pignoramento con l'aggiunta del bene identificato al CF del

Comune di Bagno a Ripoli al fg.10 , part. n. 240 , sub.

502, graffato ( ovvero la resede o giardino a comune dei Sub.

500 e Sub. 501, gia' descritta come non pignorata

inizialmente) . **Atto di pignoramento esteso ed integrato**  
dall'Avv.XXXXXXXXXXXdi Pisa con data 11/02/25 ( **con notifica**  
**n.1835/25/C).**

Nella successiva udienza dell'**08/04/25**, era presente il sottoscritto, il quale veniva incaricato( e concesso il termine di 30 giorni) d'integrare la presente perizia, con il compendio di cui alla causa N. 66/2025 , integrando e estrapolando dal nuovo atto di pignoramento sopra citato con estensione di pignoramento del bene di cui sopra ( resede comune part . 240 , sub.502 ).

Inoltre , sempre in premessa , ricordo che la confinante e contigua civile abitazione (facente parte della bifamiliare), non oggetto di esecuzione , rappresentata dal **sub. 501** , il sottoscritto aveva gia' dato indicazioni nella perizia di stima iniziale ( che confermo nella presente ) indicando quali erano gl'interventi necessari per la chiusura definitiva degli accessi , ovvero delle porte interne che devono essere definitivamente tamponate con muratura ( vedi paragr.n.4 a pag.20 e paragr. n.10 a pag. 38 con quantificazione opere di tamponamento porte tramite pratica edilizia: CILA).

oooooooooooo

Si ricorda, infine, che al sottoscritto in sede d'incarico iniziale, gli venivano ordinati i seguenti quesiti( come da verbale di giuramento dell'esperto ) ,

ovvero :

**“-1. Identificare** il/i bene/i oggetto di pignoramento con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformita' tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico , piano interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando , in caso di difformita':

**a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ; **c)** se i dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali , hanno in precedenza individuato l'immobile , rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene ; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile , se vi e' 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 creditore che dovra' sostenere i costi e autorizzazione del Giudice , proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto , provvedendo, in caso di difformita' sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita' 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 cio' risulti catastalmente impossibile,evidenziare le ragioni dell'impossibilita'; segnalare altresì se gli immobili contigui ( es. 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 proprieta' dell'intero bene, quota di esso( indicando i nominativi dei comproprietari)o altro diritto reale (nuda proprieta', superficie, usufrutto.....);

-3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza , segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

-4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i(comune ,localita', 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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati ;**

-5. Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode,** sullo stato di **possesso** degl'immobili, con indicazione - se occupati da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa

anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati , ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione , la data di scadenza del contratto , la data di scadenza per l'eventuale disdetta , l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione** ,

l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 , comma 3 c.c. , anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile è occupato dal debitore , indicare se egli è ivi residente , allegando il relativo certificato ; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato , acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

-6. A verificare l'esistenza di **formalita'** , vincoli o oneri anche di natura **condominiale** , gravanti sul bene , che **resteranno a carico dell'acquirente** , ovvero in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.;
- Atti di asservimento urbanistici, 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, servitu', uso, abitazione..... ) ;

-7. verificare l'esistenza di **formalita'** , vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene ( tra cui iscrizioni,

pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro e' presa la data e il numero d'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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e 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 ed urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la

costruzione e' iniziata prima del 1° settembre 1967 , indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificchi 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 gia' corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso , verificchi,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 .**

**-9 bis .** indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione( con l'aliquota se si tratta di IVA ) o segnalando la difficolta' col deposito in cancelleria della relazione;

**-10.** Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti delle quali si e' fatto riferimento .Nella determinazione del valore di mercato terra' 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 terra' conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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..

**-11.** Indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.a. e per la particolarita' 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 , gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' le eventuali spese condominiali insolute.

**-12 .** **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato , specificandone le ragioni;**

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

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

-se il compendio pignorato puo' 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 indivisibilita' anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 , n. 1.078 ;

**-13 .effettuare un riepilogo in caso di piu' lotti , riportando anche lo stato dell'immobile ( libero/occupato ) ;**

**-14. L'esperto dovra' 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 base d'asta ;**

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

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

- . effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza , il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato , se non costituito,copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. .

- .presentare , se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine del deposito della perizia in caso di impossibilita' di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. ."

.....

**A) CORSO GENERALE DELLE OPERAZIONI PREVISTE :**

Per le fasi tecniche iniziali legate all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto :  
a visionare la documentazione ipo-catastale, l'Atto di pignoramento (per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione), a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura , estratti planimetrici e il mappale, elaborato planimetrico inoltre ad effettuare un sopralluogo in data **03 settembre 2024** presso l'immobile ( alla presenza di un responsabile ISVEG) :  
per verifica dello stato generale dei luoghi( interni ed esterni), con rilievo grafico e fotografico; effettuare verifica urbanistica tramite accesso agli atti programmato on line ,presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagno a Ripoli , ovvero il controllo delle pratiche presentate relative all'intervento di ristrutturazione riferito All'immobile in oggetto( parametro di riferimento importante in fase di sopralluogo per riscontro di eventuali irregolarita'). Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , con riferimenti su vendite effettuate in loco , con contatti con agenzie immobiliari accreditate locali e anche tenendo compravendite effettuate e sia aste immobiliari , oltre alle valutazioni "OMI" aggiornate ( dell'Agenzia delle Entrate) , il tutto ai fini del calcolo del: "valore finale di mercato" ed il valore di base d'asta.

**RISPOSTA AI QUESITI :**

**-1:** "identificare i beni oggetto di pignoramento , con precisazione : dei confini , dei dati catastali, . . . . .  
....etc." :

**-Individuazione dei beni\* oggetto di pignoramento :**

Gl'immobili citati nella presente perizia di stima , sono stati oggetto di atto di pignoramento "iniziale" ( con presentazione n. 16 del 12/12/23 - Reg.Gen. n. 48376 e Reg. Part. n. 35988 ) e con estensione dello stesso atto di pignoramento ( con presentazione n. 25 del 17/03/25 - Reg. Gen. 10.521 e Reg. Part. 7.369), sono i seguenti :

una porzione di fabbricato di pregio posto in zona collinare panoramica nel comune di Bagno a Ripoli, in via Fontibucci, 10 - 12 , in localita' denominata Case di San Romolo , ad una distanza di Km. 4,5 dal centro storico del Comune e 7 Km dal centro di Firenze ; trattasi di immobile indipendente, porzione di villetta , terra - tetto, libero su tre lati e piu' precisamente : appartamento per civile abitazione su due livelli( piano terra e primo e seminterrato per volume tecnico) con accesso pedonale dalla stessa via citata , tramite rampa( da via Fontibucci) e ampio resede urbano a comune(indiviso e che non era stato inizialmente oggetto di pignoramento, si rimanda pertanto all'estensione del pignoramento(sopra e piu' avanti citato), che comprende anche tale resede a comune a giardino: proprieta' senza quota)così descritto : terreno di resede a comune ,conformato

e distribuito su vari livelli e di forma irregolare (scosceso come sviluppo verso la vallata) a giardino, oliveta e bosco, variamente piantumato di mq. 1.400 c.a. di superficie (con quattro accessi di cui due carrabili), con ex cisterna/vasca di raccolta acque trasformata in piscina (oggi in stato di degrado); la porzione di villa si sviluppa su due piani, ovvero il piano terra e il 1° piano ed è composto da dieci vani (vani catastali 12,5), compresa la cucina, oltre accessori, tra cui un locale cantina al piano terreno.

L'immobile ha n. 4 ingressi provvisti di cancelli (due carrabili e due pedonali) con la resede a giardino recintata a comune; gli ingressi sono n. 3 a monte sempre sulla stessa via Fontibucci e uno a valle su via Case di San Romolo (questo di uso esclusivamente pedonale, con scalinata). È prevista la possibilità di parcheggio interno sulle due aree d'accesso carrabile del resede a comune.

**-CONFINI** : XXXXXXXX, resede a comune per più lati, salvo se altri per quanto riguarda l'immobile per civile abitazione o porzione della bifamiliare in oggetto; mentre per quanto riguarda il resede a comune, abbiamo: Via Fontibucci, via di San Romolo, salvo se altri.

**-INQUADRAMENTO CATASTALE** :

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel **Foglio 10, particella 240, sub. 500, cat. A/7, Classe 4, vani catastali 12,5, rendita Euro 1.678,48**. La superficie catastale totale ammonta a **Mq. 353**.

( escluse aree scoperte) . La resede a comune ( bene comune non censibile con diritto di proprieta' senza quota )e'individuata nell'elaborato planimetrico come **Sub. 502 grafata( oggetto di pignoramento per estensione e integrazione atto dell'11/02/25 - notifica - Cron.1835-C)** dove e' rappresentata in tratteggio anche la ex cisterna/vasca di raccolta acque trasformata dai proprietari in piscina individuata sempre con **sub.502** e rappresentata nell'elaborato planimetrico , di ml. 6 x 12 di vasca e con profondita' che va da ml. 1,80 a ml. 4,50 ).

Si evidenzia inoltre che :l'unita' abitativa ,contigua,confinante o altra porzione del fabbricato non oggetto di esecuzione e di altra proprieta' , e' rappresentata del **sub.501.**

La proprieta' dell'immobile oggetto della presente, e' rappresentata dal Sig.XXXXXXXXXXXXXXXXXX (con piena proprieta': 1/1).

- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI A QUELLI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO INIZIALE + ESTENSIONE DELLO STESSO :**

Si puo' dichiarare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento , sono corretti , conformi a quanto rappresentato nella visura aggiornata e consentono di individuare il bene oggetto di esecuzione . Si evidenzia che anche il **sub. 502,graffato, della part. 240,Foglio 10** ovvero la **resede a comune** , e' stato oggetto di **estensione del**

pignoramento iniziale , con data 11/02/2025 , sottoscritto da  
parte dell'Avv. Elena Cenni di Pisa con Numero  
Cronologico:1835/2025/C del 14/02/25- Presentaz. N. 25 del  
17/03/25 ( in allegato). Pertanto l'inserimento della resede  
permette di regolarizzare il coinvolgimento nel procedimento  
esecutivo di tale area a comune **con diritto di proprieta'**  
**senza quota .**

**-2:** " *Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e  
specificare se lo stesso riguardi . . . . . etc. " :*

L'Atto di pignoramento immobiliare  
n. 35.988 trascritto il 12/12/2023 , attentamente visionato,  
a favore della Societa' **XXXXXXXXXXXXXXXX** , con sede legale in  
XXXXXXXXXXXXXXXX (XX),Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx,1, con codice fiscale e  
iscrizione al registro delle Imprese XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX :  
n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro : il **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a  
Firenze il xxxxxxxxxxxxX, residente Bagno a Ripoli (FI) , Via  
xxxxxxxxxxxxx, c.f. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualita' di parte  
mutuataria e datrice d'ipoteca , di pagare , di pagare ,  
entro e non oltre dieci giorni dalla notifica di tale atto di  
precetto , la somma complessiva di **€. 188.585,32**, per capitale  
ed interessi alla data dell'8/8/2023, oltre interessi.

Successivamente tale atto di pignoramento e' stato oggetto  
di estensione al Sub. 502, graffata (resede a comune al sub.  
500 e 501, quest'ultimo non oggetto di esecuzione) , atto con  
estensione (sopra citato)e questo avviene con la riunione  
del fascicolo R.G.E. n. 331/2023 al fascicolo R.G.E. n.

66/2025 ( Atto Giudiziario n. rep. 1835 del 14/02/25 -  
trascritto con presentazione n. 25 del 17/03/25).

Sempre su tale atto la ~~XXXXXXXXXX~~ CHIEDE che sia  
eseguito, in proprio e a favore , atto di pignoramento  
immobiliare nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx :

1- sul diritto di **intera piena proprieta'(1/1)** allo stesso  
spettante del seguente bene immobile o unita' abitativa a  
villino con piani : S, T e 1°( che e' porzione di una  
bifamiliare)posto nel Comune di **Bagno a Ripoli (FI)**, censito  
al **Catasto Fabbricati** del detto Comune al **foglio 10** ,  
**particella 240, subalterno 500** , **cat. A/7** , **classe 4** , **vani**  
**12,5;**

2- sul diritto di **proprieta' senza quota** allo stesso spettante  
del seguente bene immobile posto nel Comune di **Bagno a**  
**Ripoli(FI)** , censito al Catasto Fabbricati del detto Comune  
al **foglio 10, particella 240** , **subalterno 502,graffata** ,  
quale bene comune non censibile . Tale pertinenza o  
superficie del resede a comune ( oggetto di pignoramento)con  
giardino , oliveta e bosco( di mq. 1.400 c.a.) **e' proprieta' a**  
**comune indivisa( che e' stata l'oggetto di estensione e**  
**integrazione dell'atto di pignoramento** (di cui sopra citato)

con l'altra proprieta' o unita' abitativa contigua individuata  
catastalmente con il **sub. 501 ( non oggetto di esecuzione)**.

**Riassumendo** :

Gl'immobili oggetto del pignoramento citato, sono  
giustamente indicati come :

porzione di villetta in bifamiliare, posto nel Comune di **Bagno a Ripoli (FI) in via Fontibucci,10-12**, censito al **Catasto Fabbricati** del detto Comune al **foglio 10,particella 240, subalterno 500**, cat. A/7, classe 4, vani 12,5 e : **foglio 10,part.240,subalterno 502, graffata : resede a comune (diritto di proprieta' senza quota)** quale bene comune non censibile.

Di tale atto ne sono stati verificati in prima istanza gli estremi, ovvero: esso e' stato redatto e dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con studio legale in xxxx, in data **18 ottobre 2023**, notificato alla parte esecutata da Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario in data :XXXXXXXX, - Rep. N. 9944. con deposito nota di iscrizione a ruolo presso la Corte d'Appello di Firenze in data **XXXXXXXX e successiva estensione dello stesso al sub. 502,graffato( resede comune ) in data 11/02/25, con cronologico dell'Atto giudiziario : n.1.835 - 1-1-C - Presentazione n. 25 del 17/03/25( da nota di Trascriz.).**

*-3: " indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti ; " :*

Per quanto riguarda la PROVENIENZA VENTENNALE, estratta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Perugia) e riferita a tutto il 18/12/2023, abbiamo :

**1)-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito** Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxx , rep. 49021/16201 trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicita’ Immobiliare di Firenze ,l’11-03-2014 al n. 5622 di formalita’; **favore** : xxxxxxxxxxx nato a Firenze (FI) il xxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprieta’ **contro** : xxxxxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxxXXXil xxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprieta’ .

**2)- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito** Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Firenze del 26/11/2007 rep. xxxxxxx trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicita’ Immobiliare di Firenze il 30/11/2007 al n.30563 di formalita’; **favore** : xxxxxxxxxxx , nato a Castel San Niccolo’ (AR) il 26/06/1949 per 1/1 di piena proprieta’ , **contro** : xxxxxxxxxxx , sede Firenze per 1/1 di piena proprieta’ .

**3)- Atto giudiziario,** sentenza traslativa, pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze , del 07/12/2001 rep. xxxxxxx trascritto presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicita’ Immobiliare di Firenze il 26/01/2007 al n. xxxxxx di formalita’ ; favore xxxxxxxxxxx con sede Firenze per 1/1 di piena proprieta’ 1/1, contro : xxxxxxxxxxx nato a Firenze (FI) il xxxxxxxxxxx , xxxxxxxxxxx nata a Firenze (FI) il xxxxxxxxxxx7 per 1/2 ciascuno di piena proprieta’ .

-Si evidenzia inoltre che :

Originariamente i beni di proprietà di : XXXXXXXXXXXX, nato a Firenze (FI) il XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,nata a Firenze (FI) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ciascuno di piena proprietà per averlo edificato sul terreno a loro pervenuto in parte per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX Notaio di Firenze del 25/06/1974 rep.n.XXXXXXXXXX ed in parte per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXX.

E' attestata quindi( nella certificazione notarile) , dal Notaio Dott.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la piena proprietà' (1/1) del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'immobile per civile abitazione in oggetto( catastalmente individuato nel Foglio 10 , part. 240 , sub. 500), posto in via Fontibucci,10 - 12 loc.

Case di San Romolo a Bagno a Ripoli (FI) .  
*4: " fornire una sommaria descrizione del/i bene/i ( comune, localita' ,via , numero civico . . . . . etc." :*

**-Descrizione generale e inquadramento dell'unita' abitativa con resede a comune , oggetto del presente procedimento :**

Trattasi di porzione di fabbricato ovvero villetta bifamiliare indipendente , di pregio,posto in zona collinare panoramica, con ottima esposizione a Sud - Est( molto soleggiata) nel Comune di Bagno a Ripoli, in via Fontibucci, 10 - 12 , ubicata in localita' denominata Case di San Romolo ( a Ml.330 .c.a. sul livello del mare) , ad una distanza di Km. 4,5 dal centro storico di Bagno a Ripoli e Km. 7 c.a.

dal centro di Firenze; trattasi di immobile indipendente , terra - tetto( su due piani), porzione libera su tre lati con in facciata due tipi di ordini , ovvero aperture ad arcata al piano terra e finestratura classica al 1° piano ; il tetto e' una copertura a padiglione articolata . L'appartamento in oggetto( o porzione di villa bifamiliare) per civile abitazione ha accesso dalla stessa via citata , tramite rampa( da via Fontibucci) ed e' immersa in ampio resede a comune( con l'altra proprieta' rappresentata dal Sub. 501 non oggetto di esecuzione) a giardino, a oliveta e a boschetto, con percorrenze pedonali interne, con terrazzamenti per l'andamento scosceso , recintato di forma irregolare di mq. 1.400 c.a. di superficie , con la presenza di vasca di raccolta acque trasformata in piscina (abusivamente) con zona solarium in pietra(in stato di degrado e abbandono di ml. 6 x 12 c.a. e profondita' che va da ml. 1,80 a ml. 4,50 ) .L'unita' abitativa oggetto di esecuzione, si sviluppa su tre piani , ovvero: il piano seminterrato ( cantina o volume tecnico per C.T. con accesso dalla corte interna ),il piano terra e il 1° piano . Il piano terreno ( zona giorno ben articolata e con un buon impianto planimetrico/distributivo) si affaccia con grandi aperture e vetrate sui giardini limitrofi e sulla vallata con affaccio panoramico verso Firenze ; l'abitazione e' composta da dieci vani ( vani catastali 12,5),compresa la cucina , oltre accessori , tra cui n.2 locali cantina( uno dei quali sopra citato) .

L'immobile ha n.4 ingressi tramite la resede a giardino a comune (proprietà senza quota e bene comune non censibile), recintata su quattro lati della bifamiliare, attraverso rispettivi n. 4 ingressi con cancelli, di cui n. 3 a monte (2 dei quali :carrabili), sempre sulla stessa via Fontibucci e uno a valle su via Case di San Romolo di tipo esclusivamente pedonale con lunga scalinata di accesso al resede. Possibilità di parcheggio privato a comune nel resede.

Tale giardino a comune, ha una ricca vegetazione formata da Pini marittimi, olivi, Lauro, Oleandri e cipressi. La parte lato ex cisterna/vasca raccolta acqua (trasformata abusivamente in piscina), e' movimentato con terrazzamenti su vari livelli, sostenuti da muretti a retta in pietra.

Nella resede a comune, e' presente sotto terra una grande cisterna per la raccolta delle acque piovane ed un pozzo artesiano (ambedue a comune).

L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di una delle due unità immobiliari della bifamiliare, **non comunicanti tra di loro (per l'esistenza di porte bloccate)**, risultano a **tutti gli effetti divise, sia dal punto di vista urbanistico che catastale indipendenti e contraddistinti da n.c. 10/12 della via Fontibucci** (ovvero il sub. 500 : oggetto di esecuzione, diviso dal sub. 501, che e' escluso dal procedimento).

Trattasi di n. 2 subalterni ben identificati sull'elaborato planimetrico ( l'unita' oggetto di esecuzione e' la sub. 500 della particella n. 240), i due appartamenti sarebbero in pratica collegati tra di loro internamente ,ma hanno infissi a tutti gli effetti bloccati) al piano terra e al piano primo che , tali aperture potranno essere chiuse con delle pareti o parti murarie di tamponamento, per rendere definitiva anche fisicamente la divisione .

L'appartamento in oggetto si sviluppa su tre piani e' composto da n. 12,5 vani catastali : si accede allo stesso da n. 2 ingressi : sia dal cancello del n.c. 10 (ingresso principale in zona centrale con rampa e scalinata esterna) , che da cancello al n.c. 12 di via Fontibucci con ingresso da un portone (con vetrata) latero tergo alla zona ingresso/studio . Al piano terra abbiamo un'ampia zona giorno formata da : pranzo e cucina con attigua dispensa, servizio igienico , ripostiglio corte esterna con accesso a vano a piano interrato con centrale termica e polmone ; uno studio( con ingresso dalla resede citato) , un ampio soggiorno con vetrate ed affaccio panoramico su loggiato, un secondo ampio soggiorno contiguo ( zona biliardo)a cui si accede all'altra cantina e un terzo soggiorno o vano ad uso biblioteca , con accesso diretto a servizio igienico ;quindi abbiamo un'elegante scala elicoidale in muratura che porta al piano 1° dove troviamo la zona notte dove arriviamo ad un ampio disimpegno ovvero, vano pluriuso, due camere matrimoniali, un

ripostiglio interno a una delle due camere, due bagni di cui: uno cieco con accesso dal disimpegno e l'altro ampio con doccia e finestrato, con accesso diretto da una camera matrimoniale.

Per l'appartamento in oggetto sono presenti e collegata n. 2 fosse biologiche tricamerale : una a servizio della cucina e del bagno al piano terra e l'altra a servizio della colonna bagni piano 1° . Una FBT si trova nella corte interna e l'altra attigua alla resede fronte o affaccio su Firenze .

-L'impianto elettrico e' unico per la bifamiliare, ma con n. 2 contatori ( uno per ogni unita' abitativa) .

-L'impianto di riscaldamento e' autonomo a metano con caldaia indipendente( nel vano C.T. con accesso dalla corte).

- L'impianto idraulico, invece, e' unico per le 2 unita' contigue( con unico contatore) .

La qualita' di finitura e dei materiali e' medio-alta , le pavimentazioni sono maggiormente in cotto o anche gress ceramico per i bagni ; le travature (sistema di travi e travetti)in legno dei soffitti sono a vista ; gl'infissi tipo castagno ; il grado di mantenimento generale e' buono .

**SUPERFICIE CALPESTABILE** ( non superficie commerciale) :

Piano seminterrato:cantina/centrale termica ingresso dalla corte : Mq. 10

Piano terra : Mq.212,00 c.a.

Piano 1° : Mq. 77,00 c.a.

**Totale generale superficie calpestabile ai tre piani**

( compreso porticato esterno, corte e 2 cantine) =

**Mq. 300 c.a.** ( mentre a livello catastale la superficie ammonta a Mq. 353).

-La resede di mq. 1.400,00 c.a. e' a comune(diritto di proprieta' senza quota) con giardino variamente piantumato e con terrazzamenti ( con oliveta e boschetto)ed e' definito

come bene comune non censibile . E' presente una piscina con solarium, che pero', e' una trasformazione non regolare rispetto alle norme del Piano Operativo attuale , di un ex cisterna o vasca di raccolta acque .

Infine , l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale , ovvero il Piano Operativo adottato , parte tra le aree soggette a **riqualificazione paesaggistica e ambientale** (vedi art. 129)e parte alle **aree pertinenziali** ( vedi in particolar modo l' art. 113).

**-5: "provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile ,. .":**

In sede di sopralluogo in data 03/09/24, con l'ausilio e la presenza del custode giudiziario ISVEG , **viene verificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto di esecuzione** ,per l'unita' immobiliare, o porzione di fabbricato in Bagno a Ripoli,(FI) in via Fontibucci- 10 -12, ad uso civile abitazione con resede a giardino a comune.

Attualmente l'immobile e' **occupato da terzi senza titolo dal 2014** ,ovvero dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), suoceri dell'esecutato,  
e dal figlio Sig.XXXXXXXXX,ivi residente,(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).Per  
informazione : l'appartamento contiguo , non oggetto di  
esecuzione ,(l'altra unita' autonoma e indipendente della  
bifamiliare in oggetto) e' di proprieta' del cognato: Sig.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quindi il sottoscritto , ha pero' voluto verificare  
presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze per avere l'assoluta  
certezza di questo caso di occupazione dell'immobile , ovvero  
con che titolo i Signori citati , lo occupano . Pertanto con  
precisa richiesta tramite :n. 2 Pec in data 04/12/24 con  
Protocollo n. 292069 e in data 05/12/2024 con Protocollo  
n. 294077,sull'esistenza o meno di un regolare contratto di  
locazione , sempre per Pec in data 11/12/24 e in data  
17/12/24 dall'Agenzia delle Entrate di Firenze, mi viene  
risposto testualmente : PR.292069 del 4/12/24 - Verifica  
esistenza contratto di locazione per procedimento esecutivo :  
..." *Comunico che nei nostri archivi non risultano registrati*  
*contratti di locazione tra i soggetti da voi indicati ."*  
( vedi documentazione delle n. 2 pec allegata) .

Pertanto posso certificare che :non esiste alcun contratto  
di locazione o comodato e la situazione dell'attuale  
occupazione non e' quindi opponibile alla procedura.

Tale immobile , e' da ritenersi quindi libero da persone  
e cose, data la situazione accertata di cui sopra .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6: " verificare l'esistenza di formalita' , vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene , ....."** :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda **formalita'** , vincoli o oneri anche di natura condominiale , gravanti sul bene si evidenzia che: **non si tratta di condominio** , per cui, ovviamente , non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come **limitazioni d'uso** , risulta esservi un **uso comune del resede esterno** con l'altro comproprietario , ovvero sia del giardino che della piscina ( oggi degradata a livello d'impianto e di struttura) che rimane come uso a comune con diritto di passo tra le parti , in quanto il resede non e' frazionato o diviso(e' un bene comune non censibile : Sub. 502 ,graffato con diritto di **proprieta' senza quota** ) , ma a comune con i due subalterni( 500 e 501) relativi ai 2 appartamenti dei quali il 501 non e' oggetto di esecuzione .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**\*(nota)** Per quanto riguarda : Domande giudiziali , sequestri o altre trascrizioni , vedasi il prossimo paragrafo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**-7: " verificare l'esistenza di formalita' vincoli e oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene ( tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli,....)" :**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Per quanto riguarda l'esistenza di **FORMALITA'** esistenti sul bene , abbiamo:

26.  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nota di iscrizione : Registro generale n. 7311 -

Registro particolare : n. 1.031 presentazione n. 223 del  
11/03/2014 .

Sezione A : Generalita' :

-Ipoteca volontaria n. 1031 del 11/03/2014 favore :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXXXXX,(domicilio ipotecario  
eletto : XXXXX , via XXXXXXXXXXXX) e contro : XXXXXXXXXXXXXXX

, nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXX ; per Euro  
301.200,00 di cui Euro 200.800,00 per capitale, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto  
notarile pubblico a rogito Dott. XXXXXXXXXXXXXXX , Notaio in  
Firenze , in data XXXXXXXXXXXXXXX , rep. 49.022/16.202 .

Sezione B : Unita' negoziale n. 1 :

Comune di Bagno a Ripoli - Catasto Fabbricati- Sezione  
Urbana: Foglio 10 - Part. 240 ; sub. 500 , Cat . A7 -  
Abitazione in villini - consistenza n. 12,5 vani , in via  
Fontibucci , 10; piano T 1° .

Sezione C : Soggetti :

A favore :

Soggetto n. 1 In qualita' di Creditore ipotecario

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cod.fisc. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Domicilio ipotecario eletto :

Roma , via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx .

Relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il DIRITTO DI  
PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualita' di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome: xxxxxxxxxxxxxxxx nome: xxxxxxxxxxxxxxxx

con cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx .

- **Pignoramento Immobiliare n. 35988 del 12/12/2023** favore:

xxxxxxxxxxxxx (gia' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di

delibera dell'assemblea straordinaria in data 30/10/2015 ,

con verbale del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxx, rep.

n. 12.539 , racc. n. 6528) , con sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

( richiedente : Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx per xxxxxxxxxxxxxxx - via

Cavour xxxxxxxxxxxxxxxx) **contro** : xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a

Firenze (FI) il xxxxxxxxxxxxxxxx , Pubblico Ufficiale :

Ufficiale Giudiziario , in data 07/11/2023 , rep. 9944 .

- **Estensione del Pignoramento immobiliare con data 11/02/25**

con notifica Atto Giudiziario n.rep.1835/2025/C del 14/02/25

- Reg. Gen. N. 10.521 e Reg. Part. n. 7.369 e Presentazione

n. 25 del 17/03/2025.

Con il quale si chiede sia eseguito in favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ,

l'estensione del pignoramento includendo , oltre al diritto

d'intera piena proprieta'(1/1) del bene immobile identificato

nel Foglio 10 ,part.240 , sub. 500 , cat. A/7 , classe 4 ,

vani 12,5, anche il diritto di **proprietà' senza quota** il

bene comune non censibile identificato nel Foglio 10 , part.

240 , **sub. 502 ,graffato** ( resede a comune ) .

Si ricorda infine che :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

formalita', iscrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pignoramenti,

trascrizioni

pregiudizievoli gravanti sul bene, saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

-8 : " Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie gia' deliberate, . . . . . " :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dato che chiaramente, nel nostro caso, **non abbiamo condominio**, perche' trattasi di porzione di una bifamiliare con resede a comune, ovviamente non sono da annoverare ne' le spese di gestione, ne' di manutenzione o altre spese in genere riferite alla manutenzione immobile condominiale.

9- "Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del bene, nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, segnalando eventuali difformita' urbanistiche, catastali, . . . etc. " :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ctù, con il sopralluogo in data 03/09/24 ha effettuato accesso all'immobile per rilievo grafico e fotografico e anche per la verifica della regolarita' edilizia, urbanistica e catastale del bene, con controllo dimensionale delle planimetrie e dei prospetti di facciata, prendendo come parametro di riferimento per il rilievo dimensionale, l'ultima pratica edilizia presentata ed approvata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagno a Ripoli presso il quale ho effettuato l'accesso agli atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Di seguito elenco delle pratiche edilizie presentate e i relativi estremi (compreso ABITABILITA') per la verifica di tipo urbanistico:

(1)-L'immobile in oggetto e' stato costruito con Licenza Edilizia N.32 /1974 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli il 13 marzo 1974 e Variante con rilascio licenza n. 111 del 22/05/1974 ;

(2)-Licenza Edilizia:N.51/1975 del 04/04/1975(Progetto n. 28/75) ;

(3)- ABITABILITA' N. 35 del 10/11/1976 (Vedi allegato n. 4) ;

(4) Concessione edilizia N.19 del 2/2/1983 (pratica :n.202/82);

(5)-Art.26 L.47/85- Pratica N. 1842 del 20/01/1990;

(6)-Pratica edilizia n. 229/1990 - Concessione edilizia: N. 28/1992 del 12/03/1992 : modifiche per ampliamento casa bifamiliare ;

(7)-Pratica GENIO CIVILE n. 40.478 del 7 aprile 1992 per P.E. n. 229/90.

(8) Accertamento di conformita' in sanatoria ai sensi dell'art.13 Legge 47/85 per l'esecuzione di opere interne ed esterne in fabbricato bifamiliare : Progetto n. 78/1998 del 14/05/1998- Concessione edilizia rilasciata il 4 maggio 2000 al n. 108. Ricordo che , tale pratica edilizia (N.78/98),

risultando l'ultima pratica presentata ,essa e' stata il parametro di riferimento e di verifica tecnica del

sottoscritto, ai fini di **controllo della regolarita' edilizia ed urbanistica** al momento del sopralluogo del 3/9/24.

-Dal punto di vista catastale abbiamo la regolare rappresentazione sia a livello di elaborato planimetrico, che di planimetria catastale( non sono rappresentati i n. 3 manufatti abusivi in comproprietà nella resede, quali il box auto e i capanni di cui parleremo piu' avanti, mentre e' rappresentata in tratteggio la vasca di raccolta acque trasformata in piscina sia sull'elaborato planimetrico che sull'estratto di mappa) . La planimetria e' rappresentata nel Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli , particella n. 240 e il subalterno di riferimento dell'appartamento facente parte della bifamiliare ed oggetto di esecuzione e' il sub. 500 , mentre la resede a comune con l'altra unita' abitativa(Sub. 501) e' il Sub. 502 graffato ( oggetto di estensione di pignoramento di cui sopra ) .

Tali elaborati planimetrici al Catasto sono stati presentati in data : 07 giugno 2000, ovvero dopo il rilascio della sanatoria( N.78 /98)del 4 maggio 2000 N. 108 .

Il sottoscritto ha riscontrato esatta conformita' a livello distributivo e dimensionale tra gli elaborati planimetrici della pratica edilizia a sanatoria di cui sopra e gli elaborati planimetrici catastali presentati per quanto riguarda l'abitazione .

Lo stesso vale anche per l'estratto di mappa che risulta essere regolare nella sua rappresentazione planimetrica con

giusta sagoma dell'edificio e del lotto con resede a comune  
( tipo mappale n. 443092 del 05/05/2000 ) .Ovviamente non sono  
rappresentati i 3 manufatti abusivi ( un rimessaggio per due  
auto prefabbricato e n. 2 capanni attigui) ma e' rappresentata  
la vasca di raccolta acque usata come piscina .

Per quanto riguarda : **l'utilizzazione prevista dallo  
strumento urbanistico comunale** , abbiamo :

**-PIANO OPERATIVO VIGENTE :**

**Tessuti urbani - vigente : ZONA B2**

descrizione: Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale  
e mista - Aree pianificate di recente formazione  
norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- **Art. 91 Aree pianificate di recente formazione (B2)**

**Territorio urbanizzato - vigente**

descrizione: Limite del Territorio Urbanizzato  
norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- **Art. 82 Principi generali**

- **Art. 83 Disposizioni relative a tutti i tessuti urbani**

**Componenti della qualita' degli insediamenti - vigente**

descrizione: Aree pertinenziali

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- **Art. 113 Aree pertinenziali.**

-Ricordo ancora dell'esistenza del **PERMESSO di ABITABILITA'**

**N. 35 del 10/11/1976 riferito al Progetto**

**N.**

**32 / 1974 (gia' citato) progetto iniziale di nuova**

costruzione. -Quindi :per quanto riguarda l'appartamento in oggetto facente parte di una bifamiliare in via Fontibucci,10-12 in localita' collinare a Case di San Romolo a Bagno a Ripoli, si puo' dichiarare la conformita' e la regolarita' urbanistica per quanto riguarda la porzione di fabbricato della bifamiliare(oggetto della presente esecuzione), come da controllo degli elaborati dell'ultima pratica a sanatoria e quanto rilevato sul posto sia a livello distributivo che dimensionale ( salvo discrasie dimensionali non degne di nota) . Vi e' anche conformita' anche con quanto rappresentato nelle planimetrie catastale , sempre per quanto riguarda la porzione di fabbricato in questione,mentre, per quanto riguarda la resede a comune ( sub. 502 della particella 242 con diritto di proprieta' senza quota ), come anche la vasca di raccolta acque ( usata impropriamente come piscina) e' indicata: sub. 502) ho riscontrato IRREGOLARITA' per la presenza di n. 4 manufatti abusivi(quindi non condonati e non condonabili come vedremo in seguito,e neppure della vasca di raccolta acque trasformata ad uso di piscina in riferimento all'art. 113 del Piano Operativo vigente).Per quanto riguarda i 3 manufatti ( Box auto + 2 capanni) sono posti su percorrenza interna della resede, in zona tergale rispetto alla bifamiliare e in direzione della piscina , con accesso dal cancello da via Fontibucci , 12 , ovvero : uno e' un manufatto prefabbricato in lamiera su basamento in cemento pavimentato e copertura a Onduline ( struttura reticolare in ferro della copertura) usato come rimessaggio

per n. 2 posti auto( a comune tra le due proprieta') con una superficie di calpestio di mq. 32,60 c.a.; gli altri n. 2 manufatti o box in lamiera sono fatiscenti e semi crollati, costruiti in maniera caotica con assemblaggio di pannelli in Onduline in plastica su piedritti parte in legno e parte in ferro , appoggiati ad un muro esistente e liberi su tre lati. Le dimensioni di questi due capanni sono rispettivamente : mq. 14,85 (quello addossato al box auto e quello contiguo : mq. 23,50 c.a. per un totale di mq. 38,35 di superficie coperta( in pratica si potrebbe parlare anche di un unico capanno data la loro contiguita', collegamento e continuita'/accessibilita' interna ) .

Per quanto riguarda l'altro abuso ovvero la vasca di raccolta acque trasformata come piscina ,con realizzazione di lastricato in pietra ad uso solarium , con una profondita' minima di ml. 1,80 c.a. e una massima di ml. 4,50 e dimensione vasca 6 x 12 ml. c.a.: tale manufatto( ovvero piscina) non e' previsto per tali zone di resede o AREE PERTINEZIALI. Dall'accesso agli atti , non compare il progetto della piscina ne' sul progetto iniziale e ne' sulla sanatoria ultima(n.78/1998) . Inoltre non risulta comparire neppure il progetto idraulico della vasca di raccolta acque .

Secondo il Piano Operativo adottato (Ottobre 2021) dal Comune di Bagno a Ripoli , l'ambito in cui si trovano tali manufatti e' , secondo l'Art. 113 di tale Piano , tra le AREE PERTINENZIALI ,(secondo il Comma 1) *sono indicate a verde di corredo delle abitazioni esistenti, concorrono a garantire*

l'equilibrio ecologico in ambito urbano e secondo il Comma  
n. 2 di tale Articolo 113 viene indicato cio' : " Nelle aree  
pertinenziali scollegate dalla proprieta' ....., **non sono**  
**consentiti interventi pertinenziali che prevedono la**  
**realizzazione di manufatti fissi di tipo stabile, ne piscine**  
**di alcun tipo,.....** In tale contesto le aree pertinenziali  
possono essere utilizzate come parcheggi privati nel  
rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 1,  
**senza possibilita' di realizzare garage**, bensì  
esclusivamente pergolati ombreggiati o tettoie aperte su  
tutti i lati per una superficie complessiva non superiore a  
mq. 60 e nel rispetto dell'indice di copertura massimo del  
30% " .

I manufatti in comproprietà posti nella resede a comune  
( quota 1/2 ciascuno) rilevato che non rispondono a quanto  
indicato in tale articolo , essi risultano essere , oltreche'  
abusivi anche non sanabili . Per essi pertanto e' prevista la  
presentazione di **Accertamento di conformita' in edilizia** con  
una sanzione a SANATORIA di € . 1.000,00 per ogni manufatto  
abusivo, con demolizione totale dei manufatti stessi ,nel  
pieno rispetto dell'Art. 113 del nuovo Piano Operativo , dato  
il non rispetto di quanto indicato e descritto nel piano  
urbanistico vigente del Comune di Bagno a Ripoli ( vedi sopra)  
e per quanto riguarda la vasca di raccolta usata come piscina  
, deve essere prevista la chiusura della vasca ,per evitare  
lo specchio d'acqua .

Quindi la spesa della sanzione e' €.**4.000,00** oltre le spese di demolizione manufatti /capanni-box che possono ammontare **fino a €. 5.000,00** , mentre per la chiusura della vasca di raccolta ( piscina ) e' prevista un'altra spesa di €.**5.000,00** , per un totale di €.**14.000,00 c.a.** ma tale iter e' da effettuare ovviamente in accordo e al 50% con la proprieta' confinante essendo l'intervento su una resede a comune ( 1/2 di proprieta' ciascuno , ovvero €.**7.000,00 ( Settemila /00) ciascuno** ) .

A questo importo e' da aggiungere anche l'intervento di tamponatura n. 2 aperture o porte di accesso , in muratura compreso intonaco e tinteggiatura ( tra l'appartamento sub. 500: oggetto di tamponamento , confinante con il sub. 501 : non oggetto di esecuzione , ai 2 piani): vedi quesito n. 10 a pag. 38 ( piu' avanti) .

**-9 bis** : " indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione( con aliquota se si tratta di IVA ) , ..." :

Per quanto riguarda il **REGIME IMPOSITIVO** della vendita all'asta trattandosi di un venditore PRIVATO, sono dovute le seguenti imposte:

Imposta di Registro del 9%, con base minima di Euro 1.000,00; l'imposta ipotecaria fissa di Euro 50,00; l'Imposta catastale fissa di Euro 50,00 .

10. "indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti..... " :

- **PROCEDIMENTO DI STIMA** :

Il procedimento di stima analitico seguito per la determinazione del valore di mercato finale dei beni oggetto della presente esecuzione al fine di una vendita all'asta , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona e comunque trattasi di vendita di bene nella misura di 1/1 : piena proprieta'.

Inoltre : riferimenti di valutazioni con contatti presso Agenzie immobiliari di Firenze. Sono state infatti contattate tra le altre le seguenti Agenzie immobiliari sul territorio fiorentino e della sua provincia in genere :

- 1) xxxxxxxxxxxxxx; 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ;3) xxxxxxxxx;  
4)xxxxxxxxxxxxxxxxx ; 5) xxxxxxxxxxxxxx .

Viene analizzato il Manuale Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato) ; vengono verificate le valutazioni riferite alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferite al 1°semestre 2024) per quanto riguarda gli immobili con tipologia ville e villini con stato conservativo normale , nel Comune di Bagno a Ripoli (FI), in zona o fascia SUBURBANA , con codice di zona : E5 e

**microzona CATASTALE n.:0 ; destinazione: residenziale.**

Secondo l'OMI , si parla di una forbice di valore di mercato che va da un minimo di €/Mq. 2.100,00 a un massimo di €/mq. 3.000,00 . Tali valori, tuttavia, hanno un'importanza orientativa in quanto molti fattori influiscono sul valore finale di un immobile arrivando a determinare variazioni anche consistenti rispetto ai valori medi. I prezzi unitari di stima al mq. possono variare in funzione: della disposizione degli ambienti , della funzionalita' degli impianti , dello stato di manutenzione , della grandezza totale dell'unita' immobiliare e delle sue dotazioni ( posto auto , ecc.),la posizione , l'orientamento del fabbricato, la tipologia di zona,la panoramicita' e l'accessibilita' tramite le infrastrutture viarie .

Inoltre, per l'elaborazione della valutazione di stima , sono state analizzate e visionate pubblicazioni specifiche di aste immobiliari per la verifica di vendite forzate in zona per la stessa tipologia di beni . Si assume come parametro di valutazione **il metro quadrato e valore superficie utile calpestabile(come richiesto dal quesito)** , valutando gl'incrementi( come resede , loggiato , spazi comuni ecc.), o i decrementi , come la posizione della villa sottostrada e con una resede molto scoscesa , per ottenere così , la superficie commerciale e quindi elaborare il cosiddetto **valore commerciale o di mercato.**

Si evidenzia ancora che, i beni oggetto di esecuzione sono stimati nella loro quota piena di proprietà che ammonta a 1/1 per quanto riguarda la porzione dell'appartamento in villetta bifamiliare e diritto di proprietà senza quota per le parti comuni ,ovvero per la resede a comune : a giardino, oliveta e bosco( sub. 502 graffato ) .

-ELABORAZIONE CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

1)SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ZONA GIORNO AL PIANO TERRENO  
, COMPRESO QUOTA CORTE,LOGGIATO,VANO SCALE E RIPOSTIGLI :

MQ. 210,30 c.a. .

2)SUPERFICIE UTILE NETTA ZONA NOTTE AL PIANO 1°:

MQ. 76,60 c.a. .

--Totale generale porzione villa in bifamiliare ai 2 piani :

MQ. 286,90 c.a. .

A questo punto deve essere applicato l'incremento di valore della resede a comune ( che nell'elaborazione di stima viene calcolato scegliendo il parametro nella misura di :1/2) parte a giardino, parte a bosco e parte terreno terrazzato( perche' molto scosceso e in abbandono) , ovvero dato che trattasi di **Mq. 1.400** , la meta' ammonta a **Mq. 700** c.a.. Applicheremo su questa superficie l'aliquota **del 8,5%**( tenuto conto dello stato generale e della presenza di **manufatti da sanare** ) a tale superficie, ottenendo **Mq. 59,50** , da aggiungere alla superficie di calpestio della villa .

Pertanto avremo :

**-SUPERFICIE COMMERCIALE VILLA CON QUOTA del RESEDE A COMUNE :**

**Mq. 286,90 + Mq. 59,50 = MQ. 346,40, arrotondato a Mq. 347,00.**

**- VALORE COMMERCIALE DI MERCATO( valora al MQ) di porzione di**

villa in bifamiliare posta in posizione collinare panoramica, con tutti gli annessi e connessi su 2 piani , oltre a piano interrato per impianti CT( da considerarsi libera da persone e cose ) con ampia resede a giardino, a oliveta e a bosco ,con vasca di raccolta acqua trasformata in piscina e con vari posti auto( si tiene presente per il valore commerciale , che trattasi di spazio a comune), importante panoramita', buona esposizione e accessibilita' (con presenza di n. 4 accessi di cui due pedonali e due carrabili):

**€/Mq. 3.230,00(Tremiladuecentotrenta/00).**

Pertanto avremo :

**CALCOLO :**

**-VALORE COMMERCIALE DELLA VILLA CON RESEDE A COMUNE :**

**€ .3.230,00 x Mq.347,00 = € .1.120.810,00,**

**(Unmilionecentoventimilaottocentodieci/00) .**

A tale valore , deve essere decurtato l'importo della quota al 50% per sanatoria della parte a resede a comune data la presenza di n. 4 manufatti abusivi in lamiera e prefabbricati, oltre a vasca di raccolta utilizzata come piscina non sanabili e da demolire o modificare(vasca) , secondo previsione del Piano Operativo vigente ( si rimanda al paragrafo n. 9 della presente), ovvero la quota parte di € . 7.000,00.

Inoltre dovremo aggiungere opere di chiusura di porte con opere murarie tramite una CILA che puo' essere valutata circa €. 900,00 per la parte tecnica e €. 2.800,00 per la parte muraria e di cantiere , per una complessiva spesa di €. 3.700,00 che sommata al precedente importo per le sanzioni + opere per la sanatoria , ammonta a €. 10.700,00.

Pertanto avremo €. 1.120.810,00 - €. 10.700,00 =  
€. 1.110.110,00( arrotondato per difetto a €. 1.110.000,00) .

**-VALORE COMMERCIALE DI MERCATO:** .

**€. 1.110.000,00 (Unmilionecentodieci/00).**

L'immobile e'da considerarsi libero da persone e cose.

*11. " Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato..." :*

**Il prezzo base d'asta,** nella sua elaborazione , porta ad una svalutazione nella misura del **10%** (che ritengo congrua) rispetto al Valore di mercato stimato.

Pertanto abbiamo :

**L'IMPORTO DEL VALORE COMMERCIALE STIMATO** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a:  
**€. 1.110.000,00(Unmilionecentodiecimila/00).**

**-Il Prezzo base d'asta :** ottenuto con quota abbattimento nella misura del **10%** = €.1.110.000,00 - €.111.000,00 =  
=€. 999.000,00 , arrotondato per eccesso a :  
= **€.1.000.000,00 (unmilione/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A parere del sottoscritto Ctù, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere appetibile nella fascia di mercato medio-alta riguardante la tipologia : villa , anche per panoramicita' e per ampiezza di resede a comune ( mq. 1.400 c.a.) . Semmai l'elemento di non appetibilita' puo' essere proprio la resede a comune , ovvero una spazio importante con giardino da condividere con l'altro proprietario della villa bifamiliare( diritto di proprieta' senza quota) e con una situazione che si sviluppa in un contesto collinare molto scosceso. Pertanto sotto questo aspetto non abbiamo una residenza con una privacy ottimale ( data la situazione della resede). Inoltre vi sono n. 4 manufatti nello stesso spazio comune , che dovranno essere oggetto di sanatoria( assieme all'altra proprieta') e con la previsione di demolizione per porre e modifica per mettersi in regola e sanare il bene( riguardo sempre la resede):vedi nel dettaglio il capitolo/quesito n.9.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infine : il compendio pignorato ( per quanto riguarda la villa ) non puo' essere diviso in natura ,dato il sistema distributivo interno e planimetrico ai piani. Ritengo pertanto che **trattasi di unico lotto** comprendente porzione di villetta bifamiliare con resede a giardino, bosco e oliveta a comune ( non diviso e senza quota di proprieta') con presenza di ex

cisterna/vasca di raccolta acqua trasformata in piscina . E' infatti difficoltoso dividere in due aree la resede , in quanto la parte sinistra dell'ingresso carrabile dal n.c.12 riguarda l'accesso e la sosta comune di automezzi nel resede .

*-13 .effettuare un riepilogo in caso di piu' lotti , riportando anche lo stato dell'immobile( libero / occupato ):*

Trattasi di un unico lotto ( quindi , a tutti gli effetti ,non serve alcun riepilogo).

Comunque trattasi riassumendo di :

Appartamento o porzione di villetta in bifamiliare  
Con diritto reale pignorato : 1/1 per la parte abitativa e 1/2 per la parte comune indivisa o ampia resede recintata a giardino, oliveta e boschetto, con n. 4 ingressi in zona collinare panoramica , con buona esposizione solare ed accessibilita' degli spazi, con ex cisterna/vasca di raccolta acqua trasformata in piscina con solarium. E' possibile accesso carrabile con parcheggio esterno .

L'abitazione o porzione di villino in bifamiliare , e' composta da dieci vani ( vani catastali 12,5),compresa la cucina , oltre accessori , tra cui n.2 locali cantina di cui un vano tecnico al piano seminterrato con centrale termica, con accesso dalla corte interna.

L'abitazione e' da ritenersi libero da persone e cose .

**Prezzo base d'asta: €1.000.000,00 (Unmilione/00).**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Illustrissimo Giudice Esecutivo del Tribunale

Ordinario Civile di Firenze Dott.ssa GIOVANNA MAZZA ,

il sottoscritto Ctù, ritenendo di aver coscientemente completato l'incarico affidatogli , ovvero: l'elaborazione della perizia di stima per il procedimento esecutivo in oggetto (completa di allegati, documentazione grafica e fotografica esplicativa) resta sempre e comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito e si sottoscrive.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Con Osservanza

*Dott. Arch. Fabio Braccianti*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lastra a Signa, lì 03 Maggio 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATI** :

- 1- Documentazione fotografica ;
- 2- Documentazione catastale(mappa, planimetrie , elaborato planimetrico,visura) ;
- 3- N.2 Atti di provenienza( oltre a contratto per mutuo ipotecario) ;
- 4- Progetto iniziale n.28 del 1975 e Permesso di abitabilità' ;
- 4-BIS :Progetto di ampliamento e modifica N.229/90 approvato il 12/03/92.
- 4:TRIS -: Progetto di Sanatoria n. 78 del 1998( ultima pratica edilizia);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

