



=== **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: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



\*\*\*\*\*

-Giudice Esecutivo: Dott.ssa Giovanna Mazza

-CTU : Dott. Arch. Fabio Braccianti



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



CTU : ALLEGATO\* : INTEGRAZIONE A



PERIZIA DI STIMA - VERSIONE EPURATA



\*La presente Integrazione della perizia di stima presentata in data 10/01/25 del procedimento in oggetto , con successiva integrazione/estensione dell'atto di pignoramento con data 03/05/25 , tratta esclusivamente l'argomentazione riferita alla pag.20 della perizia, ovvero : descrizione IMPIANTO ELETTRICO .

Data : 10/10/2025



.....  
**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.architetifirenze.it – e-mail : master-plan@libero.it **CTU –**

**ALLEGATO per integrazione a perizia di stima :**

**argomento : impianto elettrico**

-Premessa

Ill.mo Giudice Esecutivo , Dott.ssa  
Giovanna Mazza, il sottoscritto Ctù Arch. Fabio Braccianti ,  
in fase di recente nuova verifica sull'immobile oggetto della  
presente procedura ovvero unita' abitativa su due piani con  
resede a comune a giardino/bosco in bifamiliare posta in via  
Fontibucci ,10-12 a Bagno a Ripoli - Firenze( vedi perizia di  
stima presentata per PCT in data 10/01/25 , con successiva  
integrazione / estensione dell'atto di pignoramento e  
presentazione perizia integrata con data 03/05/25) data  
l'indagine tecnica , propedeutica e preparatoria  
all' elaborazione e presentazione della pratica edilizia :  
CILA per la chiusura di n. 2 porte interne( come indicato  
nella perizia), come da Suo incarico e trasmesso dalla ISVEG  
per Pec in data 08/09/25 (al fine di definire anche  
fisicamente i confini strutturali del sub. 500 e del sub.  
501 ), ha avuto modo di verificare ulteriormente , in tale  
occasione, un quadro aggiornato riferito all'impianto  
elettrico .

Infatti , le integrazioni del presente ALLEGATO  
alla perizia ,riguardano esclusivamente la pagina 20 in  
relazione all'argomentazione : IMPIANTO ELETTRICO , a  
chiarimento, approfondimento e completamento della descrizione

tecnica (dopo verifica) su tale sistema d'impianto. Inoltre viene anche elaborato : un importo di spese per l'adeguamento impiantistico citato .

**ALLEGATO alla perizia dei procedimenti esecutivi :**

**R.G.E. n. 331/23 + R.G.E. n. 66/2025:**

**RELAZIONE INTEGRATIVA e di CORREZIONE , al capoverso relativo all'argomento : IMPIANTO ELETTRICO di pag. 20 della perizia di stima di cui all'oggetto.**

Nella perizia di stima ,avevo gia' descritto di :  
" l' impianto elettrico e' unico per la bifamiliare, ma con 2 contatori..." ( vedi pag. 20 della CtU) , infatti con 2 contatori ,come mi era stato riferito, che verificai al momento del sopralluogo , (posti nella corte esterna situata al piano terra con accesso e passo dall'appartamento oggetto di vendita ) ,pero' ho avuto modo di approfondire recentemente , che i contatori sono certamente n. 2 , ovvero: ' uno e' unico per le due unita' e l'altro e' un cosiddetto contatore tipo : "trifase" che serve due vani al piano terra dell'unita' oggetto di esecuzione( salone soggiorno - zona cucina) e, inoltre, anche tutta la resede a comune esterna( giardino , parco, ecc.) e ambedue sono posti nella corte interna . Pertanto dovra' essere prevista la modifica dell'attuale impianto unico, creando due

contatori (aggiungendo un secondo contatore): uno per ogni unita' ( inglobando anche i 2 vani oggi coperti dal contatore "trifase" citato ) , inoltre , si dovra' portare all'esterno il terzo contatore che serve l'impianto del resede a comune ( giardino, bosco e parcheggio) togliendo così anche la servitu' di passo per l'accesso a tale contatore ad una delle due utenze: proprieta' confinante.

**SPESE PREVISTA PER TALE INTERVENTO DI MODIFICA DEI DUE IMPIANTI ELETTRICI :**

Per richiedere all'ENEL n. 1 nuovo contatore aggiuntivo e N.1 nuovo contatore da spostare all'esterno (l'attuale TRIFASE) per la resede a comune ( accessibile dai proprietari delle due unita' all'esterno), e' prevista una spesa di allaccio e contatore : di €. 500,00 + €. 500,00 = **€1.000,00 c.a..**

Per quanto riguarda la mano d'opera prevedendo la presenza di n. 2 operatori elettricisti per n. 3 giorni di lavoro ( per modifiche , allacci e nuovi collegamenti ) : a €. 32,00/ora ciascuno per 3 giorni, la mano d'opera ammonta quindi a €. 512,00/giorno per 3 = **€. 1.535,00**. Inoltre dovra' essere aggiunto **€. 600,00** c.a. di materiale .

**L'importo TOTALE per la parte acquirente l'immobile , ammonta a €. 3.135,00 , oltre IVA al 22% .**

Ovviamente questo importo e' salvo accordi eventuali di collaborazione con la proprieta' confinante ( anche perche' , per

