

RELAZIONE DI STIMA (versione epurata)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.337/2024
UNITA' IMMOBILIARE IN FIRENZE:
DESTINAZIONE DI RESIDENZA -PIANO PRIMO
VIA DEL BANDINO N. CIV. 8
(LOTTO UNICO)





TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: 337/2024;

[REDACTED] c/o [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa PATRIZIA POMPEI;

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. FRANCESCO COLAPIETRO

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO (Appartamento):

Il sottoscritto Architetto Francesco Colapietro nato a Pistoia il 1° febbraio 1962, con studio in Firenze via Federico Tozzi n. civ. 4; Codice fiscale CLPFNC62B01G713Q, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4172 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 4144, a seguito dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Patrizia Pompei, rassegna la presente perizia in merito ai quesiti proposti;

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti: provveda l'esperto 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'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 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 creditore 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. 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 l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il 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 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.**

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 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 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.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.

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 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;

9. 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;

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

14. L'esperto dovrà 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).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo e acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta, sia dell'incarico ricevuto, sia della data del sopralluogo, avendo avuto cura di informare l'incaricato IS.Ve.g. alla vendita e per mezzo raccomandata con ricevuta di

ritorno ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] entrambi
residenti in via del Bandino n. 8 a FIRENZE.

A tale proposito si fa notare che le quattro raccomandate con ricevuta di
ritorno dal sottoscritto inviate non risultano essere state mai ritirate.
Essendo tutte ritornate al mittente.

In effetti a seguito di un primo sopralluogo del 7 marzo 2025 andato
deserto, la visita si è potuta effettuare solamente in data 20 marzo 2025, in
virtù de contatti intercorsi con l'avvocato del Sig. [REDACTED], che
ha fatto da tramite tra il sottoscritto CTU e l'esecutato, la cui identità è stata
verificata nel corso del predetto sopralluogo a mezzo di documento identità
n. [REDACTED] rilasciato dal comune di Firenze.

Si allega copia delle comunicazioni inviate in data 13 febbraio 2024 e 7
marzo 2025, oltre che del verbale del sopralluogo datato 20 marzo 2025
dopo che il primo sopralluogo del 7 marzo 2025 era come detto andato
deserto.

Risposta ai quesiti.

Trattandosi di una unità immobiliare con destinazione di residenza, questa
determina un lotto unico, ovvero:

LOTTO UNICO: composto da appartamento al piano primo, ubicato nel
comune di Firenze, via del Bandino n. civ. 8.

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 13 febbraio 2025
e che le medesime, a seguito della sospensione prevista di sessanta
giorni, sono state riprese in data 20 maggio 2025 e terminate in data 27
giugno 2025, il C.T.U. riporta quanto segue.





Il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti, effettuava:

un sopralluogo di visita presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e precisamente in data 7 marzo 2025, coadiuvato dal rappresentante dell'Is.Ve.g il Sig. [REDACTED], accesso andato deserto.

Un secondo sopralluogo di visita in data 20 marzo 2025 avvenuto alla presenza del Signor [REDACTED], che abita l'appartamento oggetto di perizia con la Signora [REDACTED] e [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED], ha dimostrato di essere a conoscenza della questione legata alla proprietà, ricevendo da parte del rappresentante dell'Is.Ve.g. il foglio notizie.

Nel corso dell'ispezione il C.T.U. scattava alcune immagini fotografiche, eseguiva i rilievi dell'unità immobiliare, effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia e precisamente in via del Bandino n. civ. 8 al piano primo di un fabbricato condominiale.

È stata presentata domanda al comune di Firenze per la richiesta di visura dei progetti che hanno interessato il fabbricato e l'unità immobiliare;

È stata fatta richiesta presso lo Studio [REDACTED] di copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare.

È stata fatta richiesta presso lo Studio di Amministrazioni Condominiali [REDACTED], della situazione contabile

Sono state effettuate inoltre:

una visita presso l'archivio storico del comune di Firenze per la consultazione dei progetti antecedenti al 1974;



una visita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze per verificare la situazione ipotecaria all'attualità;

il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili, per poter rispondere compiutamente alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

Al termine di dette operazioni, il sottoscritto redige la seguente relazione tecnica.





INDICE QUESITI



1. Identificazione del bene	12
2. Estremi atto di pignoramento	14
3. Estremi atto di provenienza	15
4. Descrizione dei beni	16
5. Stato di possesso	22
6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente	23
7. Elencazione gravami a carico della procedura	24
8. Situazione condominiale	29
9. Situazione urbanistica e amministrativa	30
10. Valore immobili	32
11. Prezzo a base d'asta	35
12. Valore immobile in caso di comproprietà	36
13. Riepilogo	37



1. Identificazione del bene

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'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 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 creditore 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;

R. Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenza, posta nel comune di Firenze in via del Bandino n. civ. 8 posta al piano primo del fabbricato condominiale.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, comune di Firenze, i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati in giusto conto a:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il bene risulta regolarmente censito:

Appartamento:

Catasto fabbricati, comune di Firenze (codice D612) foglio 126, particella 1328, sub. 5; via del Bandino n. 8 piano primo, cat. A/3, classe 3^a, consistenza vani 5 superficie catastale mq. 90, totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita catastale €. 748,86.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura di dati di superficie;
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2007 Pratica n. FI0225957
in atti dal 16/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16258.1/2007);
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/06/2006
Pratica n. FI0124937 in atti dal 16/06/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12792.1/2006);
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1998 in atti dal 10/01/2000



COMPRAVENDITA (n. 22337.1/1998);

VARIAZIONE del 17/09/1997 in atti dal 17/09/1997 INSERIMENTO

PLANIMETRIA MANCANTE (n. B03385.1/1997);

VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1983 in atti dal 17/09/1997

COMPRAVENDITA (n. 43242/1983).

L'unità immobiliare, confina con: particella 1344, particella 1552, con il vano scala condominiale, con la via del Bandino, salvo se altri o migliori confini;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 13 febbraio 2025, risulta conforme allo stato di fatto.

Da quanto in atti e dai dati ricavabili dalla visura catastale, il bene risulta individuato e univoco.

2. Estremi atto di pignoramento

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.....);

R.I beni pignorati corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 14 novembre 2024 n. rep. [REDACTED], di cui alla Nota di Trascrizione (verbale di pignoramento di immobili) n. reg. part. 33828 n. reg. gen. 45768 del 29 novembre 2024, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con sede in Torino, ovvero per la quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che risulta essere di: [REDACTED]

[REDACTED] nato a A [REDACTED] proprietario





per 1/2 in regime di separazione dei beni ed in comproprietà con [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il
[redacted], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Precisamente il bene posto in comune di Firenze foglio 126, particella
1328, sub. 5; via del Bandino n. 8 piano primo.

3. Estremi atto di provenienza

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;

R. Il bene oggetto del pignoramento appartamento piano primo è
pervenuto a [redacted]

nato a [redacted] per la quota di proprietà di 1/2 in
regime di separazione dei beni in comproprietà con [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il

[redacted], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza
di atto tra vivi [redacted] Notaio in Firenze, 13

settembre 2006 repertorio n. [redacted] raccolta 1 [redacted] ceduto da [redacted]
[redacted] nato a [redacted]

(FI) [redacted], registrato a Firenze in data 15 settembre 2006 al
n. 6159 SERIE 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Firenze di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 30208 n. reg. gen.
49830 del 18 settembre 2006; a [redacted]

[redacted] nato a [redacted] in forza di atto tra vivi Dott.
[redacted] Notaio in Firenze, 24 luglio 1998 repertorio n.
90737, ceduto da [redacted]

[redacted] nato a [redacted] [redacted] da

nata a [redacted]

[redacted], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 14728 n. reg. gen. 22400 del 31 luglio 1998.

4. Descrizione dei beni

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;

R. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è posto nel comune di Firenze all'interno del quartiere n. 3, in una zona sud periferica rispetto al centro della città, ubicato all'interno di un'area densamente urbanizzata.

L'area risulta ben servita da mezzi pubblici e lo risulterà ancor di più a seguito dell'entrata in funzione della linea 3.2.1 Libertà - Bagno a Ripoli. A La zona è inoltre caratterizzata da attività commerciali sia di piccola, sia di grande distribuzione, poste a breve distanza da percorrere anche a piedi.

L'edificio condominiale, è posizionato all'interno di una cortina stradale con affacci sulla via del Bandino, su di una corsia di manovra e sul resede tergale, risultando pertanto libero su tre lati, mentre l'appartamento lo è solo su due poiché confinante con altro fabbricato.

La costruzione, risalente alla fine degli anni cinquanta, è distribuita su cinque livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato e al piano attico,





risultando dotata di ascensore di collegamento ai piani, realizzato in epoca successiva alla costruzione del fabbricato.

La destinazione è di tipo residenziale, risultando il fabbricato caratterizzato da due unità immobiliari per ciascun piano, dal piano terra al piano quarto. Di detti piani, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, occupa il piano primo alla destra del vano scala

In tutto si contano pertanto numero quattordici unità immobiliari a destinazione residenziale, alle quali per i dodici appartamenti, si accede attraverso l'androne condominiale a comune, direttamente dal civico n. 8 della via del Bandino.

L'aspetto esteriore del fabbricato risulta gradevole, essendo la costruzione caratterizzata da pareti esterne intonacate, tinteggiate di tonalità sul giallo, intervallate da elementi orizzontali (marcapiano) verniciati di grigio, e balza di base su strada, costituita da elementi lapidei in piccolo formato, a contrasto come le altre porzioni. Le coperture sono in parte caratterizzate da terrazze e lastrici a livello ed in parte da tetto a falde.

Lo stato di manutenzione generale, con particolare riferimento ai tre prospetti liberi, risulta assolutamente in buono stato di conservazione, con gli intonaci e le finiture prive di qualsiasi anomalia. non evidenziando la necessità di opere di manutenzione particolari. Nelle medesime condizioni si presenta il sotto-gronda ed i cielini dei balconi che prospettano a sbalzo sulla pubblica via e sul tergo dell'edificio.

Le strutture portanti, pilastri, travi sono in cemento armato con solai di piano e di copertura piana del tipo S.A.P: mentre le tamponature esterne sono in mattoni forati con una camera d'aria all'interno per l'isolamento termico ed i



tramezzi in laterizio forato.

La costruzione è stata realizzata con connotati qualitativi di medio livello, tipici degli anni cinquanta - sessanta, risultando nel suo complesso in buona condizione di manutenzione.

L'accesso al condominio avviene attraverso un portone di ingresso in metallo e vetro al civico n. 8 della via del Bandino, ed attraverso una rampa di scale costituita da nove gradini si giunge al vano scale

L'androne a comune e il vano scala, sono realizzati con materiali di medio pregio, con pavimentazione dell'atrio scala e dei pianerottoli in mattonelle di graniglia, con gradini scale e scalmi in marmo bianco venato. All'interno del vano scala è presente un dispositivo servoscala in ausilio alle persone portatrici di handicap, che conduce dal piano strada al piano terreno rialzato, ove si trova un piccolo ascensore costruito in epoca successiva a quella di costruzione, che conduce ai vari piani del fabbricato.

Le tinteggiature del vano scala seppur non di particolare pregio, non necessitando di interventi manutentivi.

Appartamento:

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino in essenza di legno all'esterno e pannellato bianco all'interno, privo di particolare blindatura, ingresso che avviene dal pianerottolo del piano primo dal quale in posizione contrapposta a questo si accede ad un'altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta essere composta da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno e due balconi e l'altezza dei locali di abitazione è di circa ml. 3,00.

Entrando dalla porta di ingresso, si accede ad un locale ingresso





soggiorno di circa mq. 23,55 mentre alla sinistra si accede alla cucina-
pranzo di circa mq. 11,40 e in adiacenza a questa si trova il bagno di circa
mq. 6,10 mq. .

Da un piccolo disimpegno di circa mq. 2,00 di superficie si accede alle due
camere rispettivamente di circa mq. 16,60 quella di sinistra, di circa mq.
16,20 quella di destra ed al ripostiglio di circa mq. 3,85. Completano la
dotazione due balconi di circa mq. 3,60 ciascuno che si affacciano
rispettivamente sulla via del Bandino e sul piazzale tergale condominiale.

Complessivamente la superficie interna calpestabile è di mq. 79,85 alla
quale si somma la superficie dei due balconi per complessivi mq. 7,20.

Nella tabella che segue si riportano i rapporti illuminanti dei locali destinati
a permanenza degli occupanti.

INGRESSO	SUP. FINESTRATA	R.A.I.
SOGGIORNO	(1,60x1,70) =	1/8,65<1/8
MQ. 23,55	MQ. 2,72	non verificato
CUCINA	SUP. FINESTRATA	R.A.I.
PRANZO	(1,20x2,65) =	1/3,58>1/8
MQ. 11,40	MQ. 3,18	verificato
CAMERA 1	SUP. FINESTRATA	R.A.I.
MQ. 16,60	(1,20x1,70) =	1/8,13<1/8
	MQ. 2,04	non verificato
CAMERA 2	SUP. FINESTRATA	R.A.I.
MQ. 16,20	(1,20x2,65) =	1/5,09<1/8
	MQ. 3,18	verificato



L'appartamento si presenta per finiture e materiali di medio livello, frutto dell'intervento di ristrutturazione interna, eseguito tra il 1997 e il 1998. La pavimentazione dell'intero appartamento, con l'esclusione del bagno, è costituita da mattonelle in ceramica di tonalità beige di medio formato, disposte in diagonale a correre con l'unica interruzione per la zona soggiorno dove le mattonelle vengono disposte ortogonali alle pareti racchiuse da una fascia di rigiro.



I rivestimenti della zona cottura sono in ceramica di piccolo formato di colore chiaro.



La pavimentazione ed il rivestimento del bagno, sono entrambi caratterizzati da piastrelle in ceramica smaltata di tonalità grigia intervallati da piastrelle con decori floreali.



La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle rettangoli grigie in gres porcellanato opaco con effetto legno e lastre di travertino di rigiro.



Le pareti ed i soffitti sono caratterizzati da intonaco civile tinteggiati con colori chiari, tendenti al bianco per i soffitti, mentre ogni locale è caratterizzata da particolari finiture pittoriche - decorative che ne caratterizzano la destinazione.



Gli infissi, finestre e porte-finestre, molto probabilmente le originarie di costruzione, sono in essenza di legno verniciati di tonalità chiara e risultano caratterizzati da vetri singoli, con avvolgibili di colore arancio-marrone per le finestre che si affacciano sul fronte principale e persiane in legno di colore verde per quelle che si affacciano sul prospetto tergale.



Le porte interne all'appartamento, anche queste molto probabilmente le originarie di costruzione, sono in legno tamburato con cornice di tipo





classico, verniciate di colore chiaro, con quella della cucina in legno e vetro. Il portoncino di ingresso si presenta con duplice finitura, in essenza di legno all'esterno e laccatura bianca all'interno.

All'interno dell'unico bagno presente, troviamo in linea ed in sequenza un lavabo posto su colonna, un box doccia di grandi dimensioni (ricavato molto probabilmente in sostituzione dell'originaria vasca), un bidet e un vaso. Il locale risulta aerato ed illuminato direttamente da una finestra.

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare; tecnologici, elettrici, TV, telefonici, idraulici e di climatizzazione, sono del tipo sottotraccia; la componentistica elettrica, prese, interruttori sono di fascia media di prezzo, con interruttori e placche di colore antracite, marca vimar, di vecchia generazione

In particolare, per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, questo risulta garantito da un impianto termo-singolo a gas metano, che fornisce l'acqua sanitaria a servizi igienici e al locale cottura.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento, del tipo termo-singolo, è posta sul balcone tergale posizionata a muro con espulsione dei fumi a parete; i radiatori sono in ghisa verniciati di colore chiaro, ad eccezione di quello in soggiorno verniciato di giallo.

Nel suo complesso, l'unità immobiliare appartamento, non necessita di particolari interventi di manutenzione, risultando tutti i componenti in discreto stato di conservazione. Solamente in corrispondenza del bagno a soffitto vi è traccia di una pregressa infiltrazione proveniente dall'appartamento superiore, non ancora ripristinata a livello di tinteggiatura e finitura.



In breve si riportano in elenco i dati relativi alle superfici dell'unità immobiliare:

la superficie utile calpestabile dell'appartamento, risulta essere così suddivisa:

di mq. 79.85 così suddivisa:

ingresso – soggiorno = mq. 23,55

cucina - pranzo = mq. 11,40

bagno = mq. 6,10

disimpegno = mq. 2,00

camera n. 1 = mq. 16,60

camera n. 2 = mq. 16,20

a queste si sommano le superfici di due balconi

balcone n. 1 = mq. 3,60

balcone n. 2 = mq. 3,60

5. Stato di possesso

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. 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;

R. Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 20 marzo 2025, è risultato occupato dal Signor [REDACTED] dove stante le sue dichiarazioni vi risiede con la Signora [REDACTED] e con la di loro figlia.

6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente

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);

R. Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Firenze rispettivamente ai nominativi: [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] e

[REDACTED] nata a [REDACTED]

e vista la documentazione fornitami, non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, (domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, atti di

asservimento urbanistico, ne 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 od altri pesi o limitazioni d'uso).

7. Elencazione gravami a carico della procedura

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 l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il 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;

R. Dalla documentazione ipocatastale ventennale presente nel fascicolo, redatta dal Notaio in Pavia (PA), il [REDACTED], dalla personale verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Firenze Servizio di pubblicità immobiliare di Firenze eseguita in data 19 giugno 2025, ai nominativi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] estese inoltre dal sottoscritto nei confronti dei medesimi nominativi senza restrizioni,





risulta quanto segue:

creditori iscritti (procedente):

- [REDACTED]
con sede in T. [REDACTED] rappresentata [REDACTED]
[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in
[REDACTED] Firenze in Lungotevere degli Aratri n. 10. Nota di iscrizione n. reg. part.

9355 n. reg. gen. 49831 del 18 settembre 2006 per un importo totale di €.

363.940,00 di cui €. 241.960,00 di capitale a seguito di ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata 30 anni,
nei confronti di [REDACTED]

nato a A. [REDACTED] 1971 proprietario per 1/2 in regime di
separazione dei beni in virtù di atto tra vivi e di [REDACTED]

[REDACTED] nata a FIRENZE (FI) il 16 luglio 1975
proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi,

pertanto gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile posto nel
comune di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio
126, particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.

creditori iscritti (intervenuiti):

- [REDACTED], con Sede Legale in
[REDACTED], [REDACTED] 44, [REDACTED] Partita IVA

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso la propria Direzione
Regionale Toscana, in Firenze al Viale Matteotti n. civ. 16 indirizzo di

Posta Elettronica Certificata:

tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it di cui alla

Nota di Iscrizione; n. reg. part. 493 n. reg. gen. 3460 del 1° febbraio 2016

per un importo totale di €. 178.724,20 di cui €. 89.362,10 di capitale nascente da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - derivante da Ipoteca della Riscossione concesso con atto [REDACTED] in data 28 gennaio 2016 n. rep. 1578/4116 a favore di Equitalia Centro Spa sede Firenze (FI) contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile posto nel comune di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio 126, particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.

[REDACTED], con sede a Roma, Via Leopoldo Serra n. 32

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] del Foro di Roma, con studio in

Roma, Via Flaminia 441, cap. 00196, indirizzo di Posta Elettronica

Certificata del predetto avvocato

[REDACTED] santucci@ordineavvocatiroma.org Nota di iscrizione: n. reg. part.

7678 n. reg. gen. 50244 del 22 dicembre 2023, per un importo totale di €.

20.000,00 di cui €. 16.325,76 di capitale a seguito di Ipoteca Giudiziale

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in

data 31 maggio 2023 Repertorio n. 9845, contro [REDACTED]

[REDACTED] nata a FIRENZE (FI) il 16 luglio 1975,

gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile posto nel comune

di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio 126,

particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.



ASTE GIUDIZIARIE
con sede a R [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] del Foro di Roma, con studio in
Roma, Via Flaminia 441, cap. 00196, indirizzo di Posta Elettronica
Certificata del predetto avvocato
gianlucaciconetti@ordineavvocatiroma.org, Nota di iscrizione: n. reg. part.
233 n. reg. gen. 1808 del 16 gennaio 2024, per un importo totale di €. 18.000,00 di cui €. 14.335,31 di capitale a seguito di Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in
data 14 settembre 2023 Repertorio n. 14303, contro [REDACTED]
[REDACTED] nata a FIRENZE (FI) il 16 luglio
1975, gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile posto nel
comune di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio
126, particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.

ASTE GIUDIZIARIE
con sede a R [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] del Foro di Roma, con studio in
Roma, Via Flaminia 441, cap. 00196, indirizzo di Posta Elettronica
Certificata del predetto avvocato
gianlucaciconetti@ordineavvocatiroma.org, Nota di iscrizione: n. reg. part.
2561 n. reg. gen. 17014 del 2 maggio 2024, per un importo totale di €. 15.000,00 di cui €. 29.224,00 di capitale a seguito di Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in
data 15 gennaio 2024 Repertorio n. 646, contro [REDACTED]



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

nata a FIRENZE (FI) il 16 luglio 1975,

gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile posto nel comune di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio 126, particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.

[REDACTED]

domicilio ipotecario eletto presso la propria Direzione Regionale Toscana, in Firenze al Viale Matteotti n. civ. 16, indirizzo di Posta Elettronica Certificata:

tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it di cui alla

Nota di Iscrizione: n. reg. part. 5275 n. reg. gen. 32540 del 6 agosto 2024

per un importo totale di €. 809.672,14 di cui €. 404.816,14 di capitale

nascente da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - derivante da

Ruolo Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo

concesso con atto Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 5

agosto 2024 n. rep. 4354/4124 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile posto

nel comune di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel

foglio 126, particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.

altre formalità ascritte:

[REDACTED]

con sede in [REDACTED] rappresentata dall'Avv.

[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in





Firenze in Lungarno degli Archibusieri n. 8; a seguito di atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 14 novembre 2024 n. rep. 11827/2024 di cui alla Nota di Trascrizione (verbale di pignoramento di immobili) n. reg. part. 33821 n. reg. gen. 45768 del 29 novembre 2024, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi e di [REDACTED] nata a FIRENZE (FI) il 16 luglio 1975 proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi, pertanto gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile posto nel comune di Firenze rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio 126, particella 1328, sub. 5 in via del Bandino n. civ. 8.

8. Situazione condominiale

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;

R. A seguito di quanto comunicato da parte dello Studio di Amministrazioni Condominiali "[REDACTED]", la quota millesimale attribuita alla unità immobiliare di cui alla proprietà [REDACTED] è di 76,41/1000, mentre la spesa annuale di gestione ordinaria è di circa €. 712,00 suddivise in quattro quote trimestrali da €. 178,00 ciascuna.

Per quanto attiene alla situazione economica relativa alla gestione condominiale ordinaria e straordinaria, lo studio di Amministrazioni Condominiali " [REDACTED] ", riferisce che alla data odierna, il saldo contabile rispetto all'esercizio ordinario "2024 - 2025" e dei due esercizi precedenti, è pari ad un debito di €. 2.803,54: Nel citato importo mi si comunica che sono compresi gli importi relativi ad interventi di carattere straordinario deliberati dall'assemblea per interventi di rifacimento dell'impianto videofonico e di riparazione del lastrico solare per complessivi € 442,10 di competenza, quota mai saldata dall'esecutato. Si fa altresì presente che vi sono rate in scadenza per il trimestre SET25/OTT25/NOV25 per €. 178,00 e per DIC 25/GEN26/FEB26 per ulteriori €. 178,00.

Inoltre non vi sono ulteriori spese straordinarie deliberate.

9. Situazione urbanistica e amministrativa

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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





obblazioni 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.

R. Ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 445/2000, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dell'articolo 4 della Legge Regionale Toscana n. 52/1999, dell'articolo 79 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni, si dichiara che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che per l'edificio e l'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1278 del 28 marzo 1957 (Progetto busta n. 90/57) relativa alla costruzione del fabbricato;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 169/96 del 19 dicembre 1996 (Pratica n. 702/96 protocollo n. 48950/96) a seguito di opere eseguite per l'installazione di un ascensore all'interno del vano scala condominiale;
- COMUNICAZIONE ai sensi dell'ART. 26 Legge 47/85 (ex art. 19) progetto n. 3002 del 2 dicembre 1997 (protocollo n. 042484 del 3 dicembre 1997) e successiva comunicazione di fine lavori in data 28 agosto 1998 (protocollo n. 023296), per la realizzazione di modifiche interne alla unità immobiliare.
- La LICENZA DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ, è stata rilasciata dal Comune di Firenze in data 1° luglio 1960 con il n. 402/60.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA e AUTORIZZAZIONE



EDILIZIA IN SANATORIA n. 152981 (ex Legge 47/85) rilasciata con determinazione n. 03/5725/116 del 19 giugno 2003 (Pratica n. 37065 protocollo 104574/86 posizione S/0049266 Filza N/000786) a seguito di opere eseguite in corso di costruzione e riguardanti le parti comuni del fabbricato;

- S.C.I.A. pratica n. 7870/2015 del 6 ottobre 2015 (protocollo n. 272720/2015) deposito pratica strutturale Settore Sismica n. 9117 del 28 settembre 2015 (protocollo n. 2015046900), per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato;

Successivamente a tale data, salvo che per quanto già citato, si attesta che l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto la presentazione o il rilascio di titoli abilitativi, garantendone la perfetta regolarità urbanistica, liceità e commerciabilità del bene nel rispetto della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione ai titoli abilitativi sopra citati, nonché per quanto previsto dall'art. 34 - bis "Tolleranze costruttive" di cui al comma 1, al comma 2-bis, al comma 3 del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2004 di conversione del D.L. 69/2024. Per quanto riportato nel R.U. del comune di Firenze, entrato in vigore in data 9 giugno 2025, l'edificio risulta come segue:

classificazione vigente: ambito dell'insediamento recente (zona B).

10. Valore immobili

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 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.

R. a) valore di mercato

LOTTO UNICO:

Appartamento.

La stima ha seguito la metodologia del confronto di mercato (M.C.A.), metodo che prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo, e presuppone quindi la concreta disponibilità dei c.d. comparables, comparabili, ossia degli atti di transazione.

Nello specifico si sono rinvenuti 9 atti di compravendita per unità comparabili, stipulati nel periodo compreso tra il gennaio 2024 e il maggio 225, con valori che mediamente si attestano intorno ai 3.150,00 €/mq. con un massimo di €. 3.396,00 al mq. ed un minimo di €. 2.885,00 al mq. .

Trattandosi comunque di bene di non recente costruzione e dalle particolari caratteristiche, specialmente per il contesto in cui questo è collocato, si è comunque tenuto conto di altri parametri, ovvero la determinazione del valore di mercato attraverso i cosiddetti "asking prices", ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato, in modo da colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile

punto d'incontro tra le due.

Pertanto, effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, allo stato di manutenzione, in virtù dell'acquisizione di recenti compravendite effettuate per immobili simili in zona, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato per quanto offerto in vendita da parte di Agenzie immobiliari specializzate in zona, dopo aver eseguito una accurata comparazione dei prezzi, rapportandoli al contesto specifico, per la stima si è utilizzato il seguente parametro:

- Valori dichiarati atti di compravendita (media)	€ 3.140,00
- Valori medi del Borsino immobiliare	€ 3.010,00
- Valori medi di mercato OMI	€ 2.850,00
- Valori medi agenzie di zona	€ 3.150,00

- Valore di mercato medio = $(12.250/4) = € 3.062,50$ da cui	€ 3.050,00

Stante il valore al mq. sopra ricavato, si riportano di seguito i seguenti:

VALORE CORRENTE DI MERCATO: U.I. RESIDENZA:

La superficie da prendere in considerazione ai fini del calcolo è quella commerciale, ricavata tenendo conto della parametrizzazione in termini di coefficienti espressi in percentuale alla superficie lorda dell'unità immobiliare:

Superficie utile lorda dei vani principali di abitazione	= 100%
Superficie utile balconi scoperti	= 25%

Di seguito si riportano i dati di superficie da utilizzare per il calcolo

Sup. lorda piano 1°	= 91,40 mq.
---------------------	-------------





Sup. ragg. balcone scoperto = mq. (3,60 x 0,25) = 0,90 mq.

Sup. ragg. balcone scoperto = mq. (3,60 x 0,25) = 0,90 mq.

totale superficie utile ai fini del calcolo = 93,20 mq.

valore al mq. €. 3.050,00 x mq. 93,20 = €. 284.260,00

arrotondato per difetto si ottiene **€. 284.000,00** che costituisce il valore di mercato complessivo dell'appartamento per l'intera quota di proprietà.

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€. 284.000,00 (euro duecentottantaquattromila/zerozero)

11. Prezzo a base d'asta

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.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.

R. b) prezzo a base d'asta – unità libera

LOTTO UNICO

In considerazione, della natura stessa della vendita giudiziaria, si è ritenuto opportuno di operare una diminuzione dell'10% circa, rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto si ottiene:

€. 284.000,00 – (284.000,00 x 0,06) = €. 266.960,00



A tale importo, si dovranno detrarre gli importi dovuti per rate condominiali non pagate, che secondo quanto riferito Studio di Amministrazioni Condominiali " [REDACTED] "il debito è pari a €.

2.803,54 pertanto si ottiene:

€. (266.960,00 – 2.803,54) = €. 264.156,46

Arrotondato per difetto a €. 264.000,00

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA' LIBERE

€. 264.000,00 (euro duecentosessaquattromila/zerozero)

Il prezzo ricavato, deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti, sia dimensionali sia di valore, che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborato poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

12. Valore immobile in caso di comproprietà

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 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;

9. 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;



R. Il bene si presenta in discrete condizioni in linea con le altre proposte presenti sul mercato e pertanto risulta appetibile per la vendita.

Il pignoramento immobiliare, risulta essere sull'intera quota di proprietà del bene in esecuzione, essendo i due esecutati comproprietari al 50% ciascuno dell'appartamento.



In riferimento alla divisibilità del bene, l'unità immobiliare risulta assolutamente indivisibile, sia per prescrizioni normative, sia per problematiche a livello funzionale/realizzativo.



Stante quanto sopra, in definitiva si ha:

Prezzo del bene, quale LOTTO UNICO €. **264.000,00 (euro duecentosessaquattromila/zerozero).**



Per quanto attiene il regime impositivo, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. e sarà soggetta al regime impositivo ordinario, con le eventuali agevolazioni previste dalla normativa vigente.



13. Riepilogo

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

R. Il bene è composto da una unità immobiliare abitativa, a rappresentare un LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (Appartamento):



Piena proprietà, di porzione del fabbricato posto in comune di Firenze, via del Bandino n. 8 e precisamente l'appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, a destra per chi guardi la facciata del fabbricato dalla detta via, composto di quattro vani, ovvero da una cucina-pranzo, un





soggiorno e due camere, oltre servizio, disimpegno, ripostiglio e due balconi.

All'Ufficio del Territorio di Firenze, l'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati, comune di Firenze (codice D612) foglio 126, particella 1328, sub. 5; via del Bandino n. 8 piano primo, cat. A/3, classe 3^a, consistenza vani 5 superficie catastale mq. 90, totale escluse aree scoperte mq. 88, rendita catastale €. 748,86.



L'unità immobiliare, confina con: particella 1344, particella 1552, con il vano scala condominiale, con la via del Bandino, salvo se altri o migliori confini;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 13 febbraio 2025, non sussistendo difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.



Del trasferimento fanno parte inoltre tutte le parti comuni dell'edificio e le sue pertinenze per legge o per destinazione, secondo quanto meglio specificato nell'atto di provenienza della Dott.ssa [REDACTED]

Notaio in Firenze, 13 settembre 2006 repertorio n. 13253 raccolta 1039, ceduto da [REDACTED]

[REDACTED] (p.) il 20 novembre 2006, registrato a Firenze in data 15 settembre 2006 al n. 6159 SERIE 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 30208 n. reg. gen. 49830 del 18 settembre 2006.

Il bene allo stato attuale risulta essere occupato dagli esecutati, pertanto è da ritenersi libero.



APPARTAMENTO: PIANO PRIMO:

si riporta di seguito il:

VALORE DI MERCATO DI UNITA' LIBERE: (INTERA PROPPRIETA')

€. 284.000,00 (euro duecentottantaquattromila/zerozero).

PREZZO A BASE D'ASTA DI UNITA' LIBERE: (INTERA PROPPRIETA')

€. 264.000,00 (euro duecentosessaquattromila/zerozero).

Ritengo con ciò di aver assolto all'incarico affidatomi.

Firenze, 27 giugno 2025

Arch. Francesco Colapietro
FIRENZE

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Copia delle comunicazioni inviate e delle ricevute, oltre che del verbale relativo al sopralluogo eseguito.
- Documentazione catastale: (visure, planimetrie, estratti di mappa);
- Copia dell'atto di Pignoramento immobiliare;
- Visure ipotecarie; Conservatoria dei RR. II.;
- Atto di provenienza;
- Documentazione Urbanistica:

LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1278 del 28 marzo 1957;

COMUNICAZIONE ai sensi dell'ART. 26 Legge 47/85 (ex art. 19)

progetto n. 3002 del 2 dicembre 1997;

LICENZA DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ, n. 402/60 del 1° luglio 1960;