

## TRIBUNALE DI FIRENZE

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n 365/2024:

Procedente:



Esecutati:



#### Beni oggetto di pignoramento:

##### Lotto 1) Quota per l'intero:

Porzione di fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze in Via Dell'Argingrosso n. 63 e più precisamente:

- il quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo a destra guardando la facciata del fabbricato condominiale dalla via, composto di vani cinque compresa la cucina oltre servizi e accessori tra cui due balconi;

Confini: parti condominali, xxx, xxx, gli, detta via, salvo se altri;

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 69, part. 854, sub. 5, z.c. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq. escluse aree scoperte 118 mq., rendita €. 956,74 a seguito di variazione toponomastica del 04/12/2019 pratica n. FI00191685;

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]





Giudice dell'Esecuzione:

**Dott.sa Patrizia Pompei**

C.T.U. incaricato :

**Geom. Ciatti Jacopo**

Prossima udienza:

**25.09.2025**



### RELAZIONE DEL C.T.U.

All'udienza del 01/04/2025 il Sig. Giudice dell' Esecuzione la Dott.sa Patrizia Pompei ha incaricato il sottoscritto C.T.U. Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda:

1. a identificare il bene 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 specificatamente 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 bene (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 dalla 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'immobile con indicazione se occupato 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 e 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 ed 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 cosa coniugale, con precisazione della relativa data eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione.....);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravati sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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 ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali

diffidenze urbanistiche, edilizie e/o 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.

10. indicare il valore 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 stessa tipologia di bene, superfici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologie; 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 IVA) 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; indicando il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché 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° (avviso 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, tempestivamente e motivata istanza di proroga al 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.

ooo

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti, ha provveduto per i beni oggetto di pignoramento di cui sono causa:

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale dei beni (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "B" );

- ad eseguire opportuno sopralluogo sul posto mediante accertamenti metrici (vedi planimetria quotata di cui all'allegato "C") e relativa documentazione fotografica (fascicolo all'allegato alla presente sotto lettera "D");

- ad esaminare la certificazione storica – ipotecaria ventennale e procedere con il successivo aggiornamento ipotecario (fascicolo allegato alla presente sotto lettera “E”);
- ad acquisire gli atti di compravendita dal Notaio xxx di Firenze dell’abitazione, (fascicolo allegato alla presente sotto lettera “F”);
- ad eseguire opportune indagini presso l’Ufficio Tecnico e Archivio Storico del Comune di Firenze (FI), per la conformità urbanistica ed in relazione alle verifiche di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 e s.m. (fascicolo allegato alla presente sotto lettera “G”);
- a richiedere presso lo studio dell’amministratore “xxx” una dichiarazione delle spese condominiali non pagate dagli esecutati ed eventuali spese deliberate da eseguire al condominio nell’anno in corso (vedi allegato “H”); Eseguiti gli opportuni accertamenti preliminari sopra richiamati, il sottoscritto in data 27/05/2025 ha inviato agli esecutati e al legale del procedente una lettera raccomandata per eseguire il sopralluogo all’immobile effettuato in data 26/06/2025 alla presenza oltre del sottoscritto anche del custode nominato della società Isveg presso l’unità immobiliare posta in Firenze in Via Dell’Argingrosso n. 63, eseguendo rilievi, misurazioni, accertamenti e la documentazione fotografica dei luoghi.

Infine il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona dove è ubicata l’unità immobiliare con particolare riferimento ai beni analoghi a quelli oggetto di stima ed in base alle indagini ed agli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. risponde di seguito ai vari quesiti oggetto della presente

consulenza.

### **1.1.) Identificazione catastale e confini**

#### **Lotto 1) Quota per l'intero:**

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 69, part. 854, sub. 5, z.c. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq. escluse aree scoperte 118 mq., rendita €. 956,74 a seguito di variazione toponomastica del 04/12/2019 pratica n. FI00191685;

Confini: parti condominiali, xxx, xxx, detta via, salvo se altri;

[REDACTED]



## **2.) Atto di pignoramento**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento RP n. 87 del 03/01/2025;

## **3.) Atti di provenienza**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, la "Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale" i beni pignorati risultano di proprietà dei Sig. XXX per la quota dell'intero in forza di:



- ai Sig.ri xxx il bene di cui al lotto 1) è pervenuto per ricongiungimento di usufrutto del 14/12/2001 per denuncia di successione di xxx, presentata all'Ufficio del Registro di Firenze in data 12/06/2002 al n. 50/8;



## **4.) Descrizione dei beni**

### **Lotto 1) Appartamento :**

Porzione di fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze in Via Dell'Argingrosso n. 63 e più precisamente il quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo a destra guardando la facciata del fabbricato condominiale dalla via, composto di vani cinque compresa la cucina oltre servizi e accessori tra cui due balconi (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10);

Il fabbricato degli anni '70 elevato su cinque piani fuori terra ed un entro terra, al piano terreno sono presenti fondi commerciali mentre ai piani superiore residenziale, presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne intonacate e tinteggiate, le pareti interne sono sempre in muratura intonacate e tinteggiate, i solai sono in latero-cemento la copertura è piana.

Il fabbricato in questione è posizionato in una zona semi-centrale di Firenze nel quartiere dell'Isolotto in prevalenza di carattere residenziale con presenza anche di molto verde a due passi dal parco delle Cascine, l'unità immobiliare è raggiungibile sia con i mezzi privati che pubblici fermata della Tranvia, vicina anche all'autostrada Firenze mare, nella zona sono presenti esercizi commerciali il Centro Commerciale di Viale Canova, oltre a servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.) necessarie.

### **Caratteristiche del bene**

Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre e porte finestre che si aprono sulla via principale e sul retro dove sono montati infissi esterni in legno con vetro semplice corredati di avvolgibili in plastica, nel salotto e nella camera sulla via principale è

presente un doppio infisso in alluminio, le porte interne sono in legno quella di ingresso è blindata.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato di dim. 40x40 cm., nei bagni è presente un pavimento in gres di altezza mt. 1,50 tranne nella doccia di altezza 2,00 mt. completo di sanitari acqua calda e fredda.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a condensazione posta sul terrazzo i radiatori sono in ghisa, è presente l'impianto di condizionamento caldo/freddo nel salotto e nelle camere da letto.

Gli impianti quello elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento sono tutti sotto traccia e a norma secondo le vigenti normative.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione è stato oggetto di recenti opere di manutenzione ordinaria.

[REDACTED]

#### **7. Elencazione formalità non opponibili all'acquirente**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio e successive indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "E"), risultano iscritti i seguenti creditori :

- 1. TRASCRIZIONE NN. 32272/49338 del 11/11/2005** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2005 Numero di repertorio 9803 emesso da Ufficiale Giudiziale con Sede FIRENZE;

A favore di xxx;

contro xxx;

Beni: Firenze: [REDACTED]



[REDACTED], Particella 854, Sub. 5;



**2. ISCRIZIONE NN. 9233/50105 del 20/11/2008 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da IMPOSTA SUL REDDITO DI IMMOBILI 0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num 602 ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 24/10/2008 Numero di repertorio 350614/41;



A favore di emesso da xxx;

contro xxx;

capitale € 31.428,49 - Totale € 62.856,98;

Beni: Firenze: Foglio 69, Particella 854, Sub. 5;



**3. TRASCRIZIONE NN. 87/109 del 03/01/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/12/2024 Numero di repertorio 12864/24 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE con Sede FIRENZE;



A favore di Condominio di Via dell'Argingrosso n. 63-65 di Firenze CF/93023280485;

contro xxx nata il 18/02/1960 a FIRENZE Codice fiscale per la quota di ½ e xxx nato a Firenze il 24/10/1965 Codice fiscale per la quota di 1/2;

Beni: Firenze: [REDACTED]



[REDACTED] Firenze: Foglio 69, Particella 854, Sub. 5;



#### **8.) Eventuali spese condominiali non pagate e/o procedimenti giudiziari**



**relativi al bene pignorato**



Le spese condominiali non pagate ad oggi dai Sig.ri xxx per i beni posti in Comune di Firenze (FI), in Via dell'Argingrosso n. 63-65, ammontano complessivamente al ditta del 31/07/2025 ad €.1.731,14 come da dichiarazione dell'amministratore xxx che si allega alla presente sotto lettera "H";

Si fa presente che ad oggi non risultano inoltre essere state deliberati lavori di manutenzione straordinaria per l'anno in corso per l'immobile di cui i beni fanno parte.

#### 9.) Regolarità edilizia e urbanistica

In base agli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Tecnico e Archivio Storico del Comune di Firenze (FI), si ha che :

- il fabbricato di cui i beni fanno parte è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 2024, rilasciata in data 31 agosto 1968, progetto Busta n.353/68 ed ha conseguito il rilascio di Licenza di Abitabilità n. 259 in data 24/08/1971.

Che successivamente per difformità della costruzione dei beni in oggetto dal progetto l'unità immobiliare è stata presentata la domanda di sanatoria, ai sensi dell'art. 35 L. 47/85 in data 11 aprile 1986 prot. n. 79873 a cui ha fatto seguito la relativa Concessione a Sanatoria n. 800/S rilasciata dal Comune di Firenze in data 23 luglio 1991.

Che in data 01/10/2002 è stata presentata al Comune di Firenze la DIA n. 5098/2002, protocollo n. 36272/2002 per l'esecuzione di alcune opere interne con comunicazione di fine lavori in data 08/01/2003.

I beni di cui alla presente relazione, non hanno subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20

della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è civile abitazione.

#### 9.1) Difformità edilizie urbanistiche e catastali

Dal confronto con gli ultimi elaborati grafici allegati alla pratica edilizia citata non si riscontrano difformità per i beni in questione.

#### 10.) Valore dell'immobile

##### 10.1. ) Predisposizione dei lotti da stimare

###### Lotto 1) Appartamento

Per la stima del valore dei beni in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato dei beni individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

###### Fattori favorevoli

- Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione.
- L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di recenti opere di manutenzione ordinaria;
- L'unità immobiliare è dotata di uno spazio esterno quali due terrazze;

- nella zona sono presenti esercizi commerciali i servizi e strutture sociali

- (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.) necessarie.

Fattori sfavorevoli

- nessuno in particolare da evidenziare;

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie lorda del bene, utilizzando i normali coefficienti di ragguaglio previsti dalle normative vigenti.

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie lorda del bene, utilizzando i normali coefficienti di ragguaglio previsti dalle normative vigenti.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati all'epoca nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare) e Osservatorio Immobiliare acquisito dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli, è risultato che per immobili simili a quelli in esame il prezzo di vendita a mq risulta da un minimo di €./mq. 2.300,00 ad un massimo di €/mq. 2.850,00 è considerata la superficie lorda;

- Firenze, zona Isolotto, appartamento quadrilocale al terzo piano, servito da ascensore e con una superficie di 110 mq, è l'ideale per chi cerca comfort e funzionalità.

L'immobile è composto da quattro vani spaziosi che includono una cucina ben attrezzata oltre ad un ampio ingresso che invita alla scoperta del resto della casa. Non mancano altre importanti caratteristiche come il bagno, un pratico ripostiglio e due terrazze di cui una veranda. Completa la proprietà un garage situato al piano seminterrato anch'esso accessibile tramite ascensore. <https://www.immobiliare.it/annunci/122354736/>

Prezzo richiesto €. 350.000,00 : 110 mq. = €/mq. 3.100,00

- Isolotto 5 vani con 3 balconi e posto auto assegnato, nei pressi del bellissimo parco di Villa Vogel, con la tranvia raggiungibile con una breve passeggiata a piedi proponiamo un bell'appartamento, immerso nel verde di un bel parco condominiale con area con parcheggio con posto auto assegnato con accesso da cancello automatico.

L'appartamento è molto luminoso con ottima esposizione ed affacci nel verde. Vicino anche a tutti i servizi e comodità piste ciclabili, e con il parco delle cascine nelle vicinanze. L'immobile è composto da cinque vani , 2 balconi e piccola terrazzina , ingresso corridoio, ampia cucina con balcone di servizio, soggiorno 3 camere da letto, bagno con finestra e comodo ripostiglio. Con facilità di ricavare anche un secondo servizio. Comoda grande cantina dove poter riporre biciclette ed altro. Aria condizionata.

<https://www.immobiliare.it/annunci/121321606/>

Prezzo richiesto €. 330.000,00 : 100 mq. = €/mq. 3.300,00

- FIRENZE, ISOLOTTO, INTERNO DI VIA DELL'ARGINGROSSO

*In contesto silenzioso e con affacci nel verde, vicino a tutti i servizi (scuole, supermercati, tranvia) Si! Immobiliare propone in esclusiva, un luminoso appartamento di recente ristrutturazione di quattro vani posto al piano terra rialzato, servito anche da ascensore.*

*L'appartamento di circa 100 mq si compone da ingresso su ampia zona giorno ben suddivisa tra zona relax e sala pranzo, cucina abitabile, disimpegno zona notte con ampio corridoio dal quale si accede a 2 camere da letto con pavimento in parquet, bagno finestrato con doccia e ripostiglio.*

*Completano l'appartamento 2 TERRAZZE ABITABILI, di cui una veranda di 8 mq da cui si accede dalla cucina ed adibita a zona lavanderia e l'altra di 16 mq da cui si accede dalla zona giorno e da una delle camere, perfetta per viverci dei momenti di convivialità!*

*Di pertinenza dell'immobile una cantina finestrata e pavimentata posta al piano seminterrato di circa 14 mq ed un posto auto davanti al portone di casa.*

*L'appartamento essendo sfrutto di recente ristrutturazione non necessita di nessuna tipologia di intervento! Pavimenti in gres porcellanato, parquet nelle camere, pompa di calore (caldo/freddo) nella zona giorno e nella camera, porta blindata, allarme interno e volumetrico anche nelle terrazze, fibra ottica, riscaldamento centralizzato.*

*Spese condominiali circa 110 Euro incluso di riscaldamento.*

*La palazzina di 5 piani è in buono stato manutentivo, in quanto facciate e tetto sono state ristrutturate nel 2011, NON ci sono delibere di lavori straordinari, e sono ASSENTI LE BARRIERE ARCHITETTONICHE.*

Prezzo richiesto €. 319.000,00 : 115 mq. =€/mq. 2.700,00

Si osserva che i valori unitari di offerta desumibili dagli annunci immobiliari reperiti dal sottoscritto, sono riferiti alla medesima zona ove si trova il bene immobiliare di cui si tratta ed a beni con caratteristiche analoghe, variano da un minimo di circa €/mq 2.700,00 ad un massimo di circa €/mq. 3.300,00 e sono riferiti ad immobili in normale stato di manutenzione.

In riferimento agli annunci sopra indicati emerge un valore medio riferito ad appartamenti simili in buono stato di manutenzione a quello in oggetto di circa €/mq. 3.000,00.

Secondo i valori OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, carta stampata e annunci pubblicitari si ritiene confermare il prezzo di mercato medio di €/mq. 3.000,00 per l'appartamento in oggetto;

La consistenza del bene risulta dalla planimetria di rilievo (vedi allegato "C") di superficie netta di mq. 120,00;

ne consegue:

Valore di mercato dell'appartamento libero:

Appartamento Vm = €./mq 3.000,00 \* mq 120,00 = €. 360.000,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale dell'unità immobiliare di cui al lotto 1) considerata libera è risultato essere pari a €.360.000,00.



## **11) Determinazione del prezzo a base d'asta**

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato come sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 15%, si ritiene di applicare la percentuale media del

10%, ottenendo così il seguente prezzo:

**Lotto 1) Prezzo a base d'asta €. 324.000,00;**



**12) Divisibilità in caso di comproprietà**

I beni non sono divisibili.

**12. bis) Regime impositivo della vendita**

Essendo gli esecutati dei privato la vendita dell'unità immobiliari oggetto di perizia non sono soggette ad IVA.

**13.) Riepilogo in caso di più lotti**

**Lotto 1) Quota per l'intero:**

Porzione di fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze in Via Dell'Argingrosso n. 63 e più precisamente:

- il quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo a destra guardando la facciata del fabbricato condominiale dalla via, composto di vani cinque compresa la cucina oltre servizi e accessori tra cui due balconi;

Confini: parti condominali, xxx, xxx, detta via, salvo se altri;  
Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 69, part. 854, sub. 5, z.c. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq. escluse aree scoperte 118 mq., rendita €. 956,74 a seguito di variazione toponomastica del 04/12/2019 pratica n. FI00191685;





Lotto 1) Prezzo a base d'asta €. 324.000,00;

Ritengo con ciò di avere risposto ai quesiti della presente consulenza tecnica  
porgo i miei ossequi.



Firenze, 19 agosto 2025



Il C.T.U.

Geom. Ciatti Jacopo

Allegati:

- "A" - Documentazione corrispondenza ;
- "B" - Documentazione catastale;
- "C" - Documentazione di rilievo ;
- "D" - Documentazione fotografica ;
- "E" - Documentazione conservatoria;
- "F" - Atto di compravendita Notaio Tavassi;



- "G" - Docum. acquisita in Comune di Firenze;
- "H" - Dichiarazione dell'amministratore di condominio;
- "I" - Tabella Riepilogativa;
- Promemoria per spese

