

TRIBUNALE DI FIRENZE

III Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. 44/2025

Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

§

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobili posti nel Comune di Fiesole (FI)

INDICE

1. Le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento.....	12
2. Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza ...	14
3. Estremi dell'atto di pignoramento.....	16
4. Estremi dell'atto di provenienza.....	16
5. Descrizione sommaria dei beni	17
6. Stato di possesso degli immobili	21
7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura anche condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	21
8. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura anche condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	22
9. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	23
10. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni	23
11. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)	30
12. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato.....	37





13. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità	38
14. Indicare l'appetibilità ed il regime impositivo della vendita.....	38
15. Riepilogo	39
Allegati:.....	40





TRIBUNALE DI FIRENZE

III Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. 44/2025

Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

,

§

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobili posti nel Comune di Fiesole (FI)

§

§

Con provvedimento del 13.03.2025 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna di procedere in qualità di esperto alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.; in

Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze



data 19.03.2025 il sottoscritto provvedeva quindi per via telematica al giuramento di rito.

Più in particolare il G.E. ordinava al sottoscritto:

- 1) *“di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell’incarico ricevuto e dell’avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile;*
- 3) *accedere all’immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*
 - a) *avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;*



- b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
- c) *ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
- d) *il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
- e) *all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*
- f) *le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*
- 4) *ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*
- 5) *attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*



- 6) qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie".

Il G.E. poneva inoltre il seguente quesito:

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

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

- domande 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. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;



11. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

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

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

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





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

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;

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

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

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

16. L'esperto dovrà effettuare 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 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.

17. 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.”.

1. Le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento

Con raccomandata A\R n. 20083244919-2 inviata in data 7.07.2025 alla parte esecutata veniva comunicato sia l'incarico ricevuto dallo scrivente che il sopralluogo predisposto unitamente al custode nominato (Isveg s.r.l.) per il giorno 24.07.2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo di cui sopra non veniva effettuato per assenza del Sig.

e si procedeva pertanto ad immettere nella cassetta delle lettere l'avviso in busta chiusa come da disposizioni del G.E.

In data 11.09.2025 veniva pertanto inviata nuova comunicazione A\R n. 20107902231-4 con l'indicazione della data del successivo sopralluogo da eseguirsi con l'ausilio della forza pubblica per il giorno 29.09.2025; in occasione del sopralluogo, alla presenza del Sig.] e del custode nominato, venivano eseguite le operazioni di prassi, misurazioni e documentazione fotografica.



Ai fini dell'incarico ricevuto sono stati inoltre eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto ed Ufficio Contratti di locazione, oltre che Conservatoria dei RR.II.) e l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Fiesole.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate e, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo dei beni immobili;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali;
- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima dei beni immobili nello stato in cui essi si trovavano al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze





strettamente indispensabili a tale scopo, in conformità all'incarico ricevuto e secondo la prassi usuale, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili "a vista" sulla base dell'ispezione dei luoghi possano incidere sul valore di stima.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche dell'immobile e delle sue dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia dei fabbricati ed alla loro epoca di costruzione.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. *"due diligence"* nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza

I beni oggetto di pignoramento consistono in un appartamento di civile abitazione ed una autorimessa posti al piano terreno di un più ampio fabbricato ubicato nel comune di Fiesole (FI), in via Faentina n. 38.

Le unità immobiliari risultano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole come segue:

1. appartamento: F. 23, part. 472, sub 300, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 50 mq, rendita € 298,25;
2. autorimessa: F. 23, part. 472, sub 302, C/6, classe 7, consistenza 44 mq, superficie catastale 49 mq, rendita € 224,97.





Si attesta la **corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

L'appartamento risulta intestato per la piena proprietà al Sig.



L'autorimessa risulta intestata per la proprietà di 1/4 al Sig.



Confini: parti a comune, s.s.a.



La planimetria catastale dell'autorimessa depositata presso l'Agenzia del Territorio **corrisponde** allo stato attuale dei luoghi fatta salva la diversa indicazione dell'altezza.

La planimetria catastale dell'appartamento depositata presso l'Agenzia del Territorio **non corrisponde** allo stato attuale dei luoghi.

Più in particolare, nel vano cucina è stata rilevata la realizzazione di un tramezzo con spostamento della cucina nel vano adiacente e conseguente apertura nel muro divisorio per formare il relativo collegamento; l'originaria apertura di accesso al medesimo vano è stata trasformata in una finestra alta; si segnalano inoltre differenze nelle altezze interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale esistente, che vengono attribuite ad imprecisioni e non a lavori di modifica.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, ha inoltrato al creditore procedente la richiesta di autorizzazione



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze





alla spesa per l'aggiornamento catastale (PEC del 24.10.2025 in Allegato 6 alla presente relazione) alla quale, in caso di valutazione positiva, farà seguito apposita istanza al G.E.

I dati catastali indicati nel pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio fino alla data del 2.05.2025, come desumibile dalla documentazione catastale prodotta in Allegato 2.

3. Estremi dell'atto di pignoramento

Verbale di pignoramento degli immobili del 22.01.2025, rep. n. 847, notificato dall'Ufficiale Giudiziario, trascritto in data 17.02.2025, Reg. Gen. n. 5829 – Reg. Part. n. 4212 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di

quanto di seguito meglio specificato:

- la piena proprietà dell'appartamento posto al piano terreno, in via Faentina n.c. 38 – C.F. Foglio di mappa 23, part. 472, sub 300, cat. A/3, consistenza 3,5 vani;
- la quota di 1/4 di proprietà dell'autorimessa posta al piano terreno, in via Faentina n.c. 38 – C.F. Foglio di mappa 23, part. 472, sub 302, cat. C/6, consistenza 44 mq.

4. Estremi dell'atto di provenienza

La proprietà dei beni oggetto di pignoramento, come meglio identificati nei paragrafi precedenti, è pervenuta al Sig. _____ tramite _____



atto di compravendita (in Allegato 4 alla presente relazione) stipulato in data 29.10.2001 dal Notaio : (rep. 38666/5395), trascritto il 31.10.2001 ai nn. 37382/23989 da potere di

5. Descrizione sommaria dei beni

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 29.09.2025 (in Allegato 1) ed agli elaborati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (in Allegato 2), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in un abitazione ed un'autorimessa facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato in via Faentina n.c. 38 nel Comune di Fiesole (si veda la Fig. 1).

Il fabbricato ricade nell'area collinare residenziale, prossima all'abitato di Caldine, a circa un chilometro dal centro storico di Fiesole, connotata da una buona accessibilità, servizi e vicinanza al centro di Firenze.

Il fabbricato residenziale plurifamiliare in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto si sviluppa su due livelli, si trova tra la pubblica via e la parete rocciosa naturale retrostante, che delimita una corte di servizio a comune ricavata sul retro del fabbricato rispetto alla via.

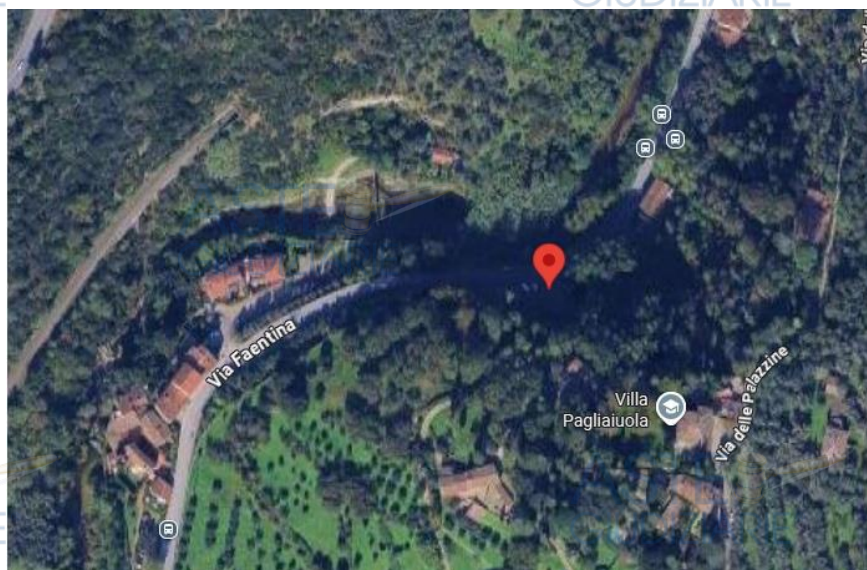


Fig. 1 - Localizzazione del fabbricato comprendente i beni immobili oggetto di stima

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura (tipica degli edifici del territorio costruiti negli anni '60 - '70), solai orizzontali in laterocemento, copertura tradizionale a falde e facciate intonacate e tinteggiate, fatta, salva una porzione che presenta un rivestimento in piastrelle color mattone.

La facciata principale, prospiciente la sede stradale, presenta accessi pedonali e carrabili costituiti da portoni in legno e saracinesche in metallo, oltre a finestre e portefinestre dotate di infissi in legno con persiane; sono inoltre presenti balconi in muratura e ringhiere in ferro.

Lo stato di conservazione generale appare datato, con segni di usura sulle superfici esterne e sugli infissi, distacchi di intonaco localizzati, specialmente all'attacco a terra del fabbricato. La facciata posteriore dell'edificio presenta porzioni in parte degradate e con segni di umidità.

La peculiare posizione del fabbricato, circondato in parte da vegetazione spontanea, unitamente alla vicinanza al costone roccioso, risulta verosimilmente la causa delle problematiche riferite ai segni di umidità ed alle infiltrazioni.

§

All'abitazione oggetto di stima si accede attraverso uno spazio esterno a comune raggiungibile dalla pubblica via.

Dal vano di ingresso (1) si accede ad un disimpegno (2) che conduce ad una camera da letto (4), al bagno (3), e ad un ulteriore disimpegno (5) che conduce alla cucina (7) e ad un altro vano (6); dalla cucina si accede quindi ad corte tergaie esterna a comune dalla quale si ha accesso ad un vano tecnico (8), che per quanto è emerso in sede di sopralluogo, ospita una caldaia ormai dismessa in origine a servizio anche di altre unità immobiliari (si veda la planimetria descrittiva della Fig. 2).

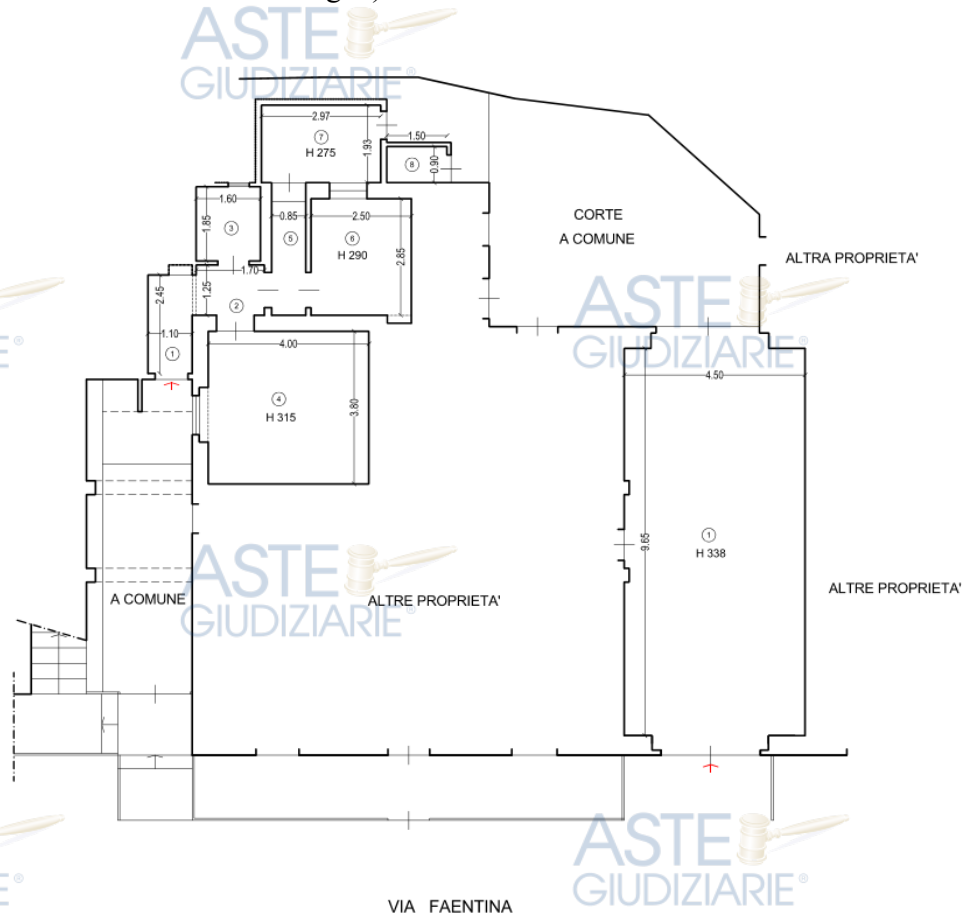


Figura 2 – Planimetria descrittiva



L'autorimessa, consistente in un unico ampio vano, risulta accessibile sia dalla pubblica via che dalla corte a comune posta sul retro del fabbricato. Al suo interno è presente una porta di collegamento con unità immobiliari di altra proprietà; al momento del sopralluogo l'accesso alla porta era impedito da vari materiali.



§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava in condizioni di abbandono e di conservazione assai mediocri e con finiture ed impianti vetusti.

Più in particolare, si è riscontrato che:

- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato ed in legno e necessitano di manutenzione o revisione;
- le pareti interne risultano intonacate e varie porzioni necessitano di un intervento di ripristino;
- il servizio igienico è caratterizzato da vistosi fenomeni di muffa presenti sulle pareti a causa dell'umidità;
- l'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento risulta dismesso e non funzionante.

§

Le superfici degli immobili oggetto di pignoramento sono state desunte dalle planimetrie catastali (riportate su CAD ed opportunamente scalate sulla base delle misurazioni effettuate) e risultano pari a circa 40 mq complessivi per l'abitazione e circa mq 44,00 per l'autorimessa, come meglio dettagliato dalle tabelle seguenti.



ABITAZIONE		
VANI	h [m]	SUP. [mq]
1	-	2,70
2	-	2,20
3	2,90	2,95
4	3,15	15,20
5	2,90	2,80
6	2,90	7,25
7	2,75	5,70
8	-	1,35
AUTORIMESSA		
VANI	h [m]	SUP. [mq]
1	3,38	43,40

6. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo svolto l'appartamento risultava libero, mentre l'autorimessa risultava in uso ai comproprietari.

Per ogni evenienza, come da prassi, lo scrivente ha eseguito richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti (locazione, comodato ecc.) aventi ad oggetto le unità immobiliari di interesse; al momento del deposito della presente relazione non è giunta alcuna comunicazione di risposta.

7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura anche condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal]

relativa al periodo fino al 17.02.2025 e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente fino al 31.10.2025 (in Allegato 8 alla presente relazione) sui beni oggetto di procedura esecutiva, si è riscontrata la seguente trascrizione:

Trascrizione del 31/10/2001 R.G. n. 37382 R.P. n°23989 derivante da
Atto di compravendita del 29/10/2001 rogato dal rep. 38666/5395

Saranno a carico dell'acquirente:

eventuali obblighi derivanti da procedure urbanistico-edilizie e/o catastali e/o strutturali di regolarizzazione e/o ripristino, che potranno comportare il pagamento di sanzioni allo stato attuale non quantificabili (come meglio precisato nel successivo paragrafo 10). In merito all'esistenza di eventuali servitù, si precisa che nelle aree esterne a comune sono presenti affacci ed ingressi inerenti altre proprietà; nell'autorimessa è presente un vano di collegamento con la proprietà confinante.

8. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura anche condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio relativa al periodo fino al 17/02/2025 e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU fino al 31.10.2025 (in Allegato 8) sui beni oggetto di procedura esecutiva, si sono riscontrate le seguenti formalità:

- Iscrizione del 28/09/2007 derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario R.G. n°44896 R.P. n°10538 con atto del Notaio Steidl rep. 52279/12719 del 26/09/2007, a favore di



87.043,40 totale € 174.086,80, durata 15 anni. Gravante su immobile posto a Fiesole identificato al C.F. Foglio 23, part. 472, sub 300 e 302.

- *Trascrizione del 17/02/2025 derivante da verbale di pignoramento R.P. n. 4212 R.G. n. 5829 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 22.01.2025 rep. 847 a favore di*



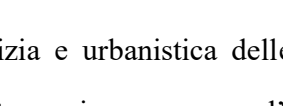
9. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione



Il fabbricato che comprende le due unità imm.ri oggetto del presente accertamento non è gestito da un amministratore condominiale.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo non risulta che esista alcuna tabella di riparto di spese condominiali, né tabelle millesimali.

10. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni



Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari è stata effettuata apposita richiesta e ricerca presso l'ufficio competente del Comune di Fiesole.



Presso il Comune sono state quindi reperite le seguenti pratiche edilizie (i cui stralci vengono prodotti in Allegato 7).

- Licenza Edilizia n. 91 del 14.09.1957,



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze



- Permesso di Abitabilità del 7.09.1959;
- Permesso di costruzione n. 98 del 28.10.1967, progetto n. 425/66, non riguardante direttamente l'unità immobiliare in oggetto ma inerente la sopraelevazione dell'edificio, con successiva variante al permesso di costruzione n. 178 del 13.09.1972;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 231/1996.

Con riferimento alla conformità edilizia si fa riferimento all'art. 9 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed in particolare al comma 1 bis secondo cui *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*.

Sulla base del disposto sopra ripreso, è stato assunto come stato legittimo quello riportato nella concessione a sanatoria n. 231/96 rilasciata con riferimento all'intera unità immobiliare, ancorché i titoli edilizi precedenti non siano sufficienti ad attestare la regolarità di parte della costruzione originaria (ingresso, ex cucina, bagno).

Rispetto a tale concessione a sanatoria sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di tramezzatura nel locale ex cucina per ricavare un disimpegno per il collegamento con il vano adiacente; la realizzazione del disimpegno ha comportato la riduzione della superficie del locale ex cucina con conseguente perdita dei requisiti di locale di abitazione



permanente e per l'unità immobiliare, perdita dei requisiti di alloggio per una sola persona (art. 104 Regolamento Edilizio).

- spostamento della cucina nel locale pranzo senza che ciò costituisca irregolarità essendo il locale pranzo un locale di abitazione permanente;
- realizzazione di una nuova apertura in una muratura portante per il collegamento tra il corridoio e la nuova cucina;
- modifica dell'originario collegamento tra la cucina (6) ed il pranzo (7) in una finestra alta, unica fonte di luce del nuovo vano ottenuto con la costruzione del tramezzo che delimita l'attuale disimpegno (5).

La realizzazione della tramezzatura ha comportato per l'unità immobiliare la perdita dei requisiti di alloggio per una sola persona (art. 104 Regolamento Edilizio) e pertanto dovrà essere demolita.

Per la realizzazione delle ulteriori difformità, realizzate in assenza di idoneo titolo autorizzativo e che non risultano databili, dovrà essere presentata una SCIA a sanatoria con contestuale deposito all'Ufficio Settore Sismica di Firenze della sanatoria per le opere strutturali, con pagamento delle relative sanzioni in misura non inferiore ad € 1.032,00 euro e non superiore ad € 5.164,00.

§

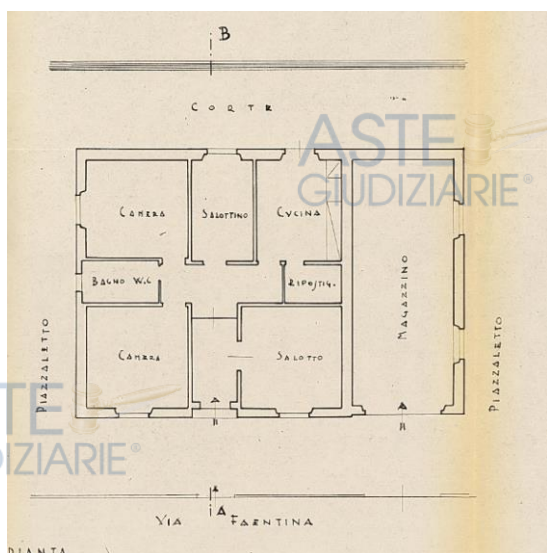
Si precisa comunque che l'esame dei titoli edilizi prima elencati non consente di attestare la legittimità dello stato di riferimento della sanatoria.

Si rileva infatti che gli elaborati di cui alla Licenza Edilizia n. 91 del 14.09.1957 mostrano per il piano terreno del fabbricato una sagoma rettangolare, mentre negli elaborati di cui al successivo Permesso di costruzione n. 98 del 28.10.1967 (riferiti ad un intervento di sopraelevazione) viene rappresentato come esistente un ampliamento del fabbricato nella

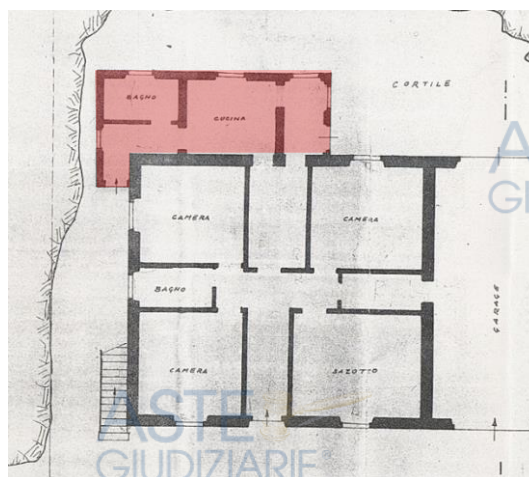


porzione occupata dall'appartamento in esame; tale ampliamento (evidenziato dallo scrivente con velatura di colore rosso nella figura seguente) non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo precedente al Permesso del 1967, sebbene in tale progetto venga debitamente rappresentato come esistente.

L'ulteriore ampliamento (si veda la planimetria a pag. 19) e la variazione di distribuzione interna sono poi state oggetto della sanatoria, cui sono poi seguite ulteriori modifiche prive di una qualsiasi legittimazione.



L.E. 91/57



P.C. 98/67

Si rileva inoltre che dall'esame delle fotografie aeree disponibili sul portale della Regione Toscana, riferite al periodo precedente alla presentazione del Permesso a Costruire per la sopraelevazione (1967) non risulta possibile né stabilire con chiarezza la sagoma del fabbricato né attestare se la diversa sagoma del fabbricato fosse presente al momento del rilascio dell'abitabilità (1959); per completezza si riporta di seguito una vista aerea riferita alla 1963.



§

Si tiene ad evidenziare che stante la complessità della situazione edilizia/urbanistica sopra rappresentata, in mancanza di un necessario confronto con i Tecnici comunali preposti al controllo, l'indicazione degli adempimenti necessari per la legittimazione dello stato attuale dell'unità imm.re deve essere ritenuta necessariamente indicativa, stante la possibilità dell'irrogazione di differenti e/o ulteriori sanzioni al momento non preventivabili.

Si tende però ad escludere la possibilità di un provvedimento di rimessa in pristino, in quanto la sopraelevazione della porzione dell'unità immobiliare evidenziata in colore rosso nella planimetria alla pagina precedente deve essere considerata legittima e, di conseguenza, la presenza della porzione di immobile sottostante ne costituisce il presupposto.

§

Al fine della verifica della conformità urbanistica/catastale, e della determinazione del valore di mercato del bene, per la successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dallo scrivente, così come descritte, escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dallo scrivente compreso indagini catastali storiche ed approfondite, che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dallo scrivente e sulla conformità urbanistica e catastale.

I costi di regolarizzazione saranno pertanto rapportati ad una percentuale di decurtazione da applicare al valore di stima in considerazione, oltre che degli effettivi costi ed oneri professionali occorrenti, anche di una quota parte di imprevisti e di incertezza in merito alla vigenza degli strumenti urbanistici e dell'iter procedurale da perseguire, anche in considerazione di una possibile e diversa interpretazione dell'art. 9 bis del D.P.R. 380 che potrebbe comportare il rischio di contenzioso e una differente valutazione della conformità con perdita di superficie e dell'abitabilità.

§

Si riporta inoltre che secondo gli strumenti urbanistici vigenti, disponibili per la consultazione cartografica online dal portale della P.A. gli immobili in oggetto risultano classificati come riportato di seguito.

- Piano Operativo approvato con delibera C.C. n. 92 del 26/10/2023

zona AR3 Ambito delle pendici collinari

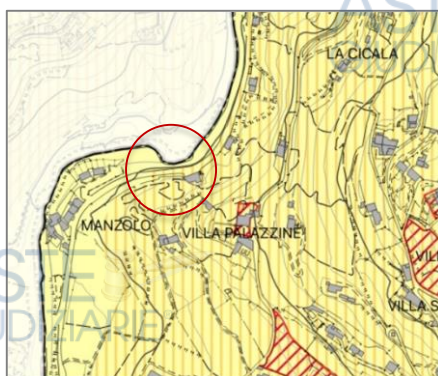


Figura 3 – Estratto tavola “Disciplina dei suoli – territorio rurale”

Tutela del territorio aperto art. 7 e aree fragili del territorio aperto art. 11

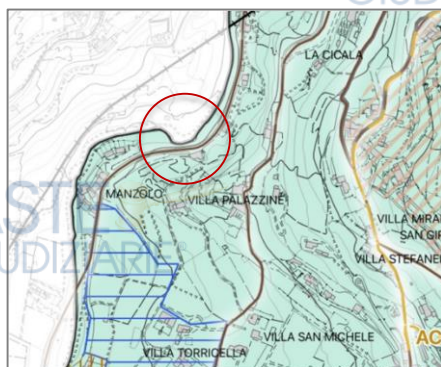


Figura 2 – Estratto tavola “Disciplina degli aspetti paesaggistici”

Edificio ricadente in classe 3 – Edifici o complessi di interesse architettonico. Scheda 185-T4.

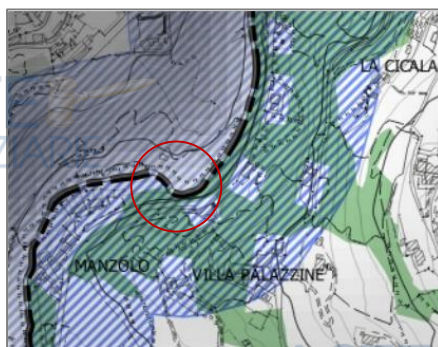


Figura 5 - Estratto quadro localizzativo del patrimonio esistente

Pericolosità sismica di livello 1 e 2 , P2 – pericolosità medio – bassa.

Classe di rischio sismico livello I, R1 – rischio basso.

- Piano Strutturale, variante generale approvata con delibera C.C n°84 del 19/12/2019.

Aree tutelate per legge D. Lgs. n°42/2004 art. 142 c.1 lett. c.

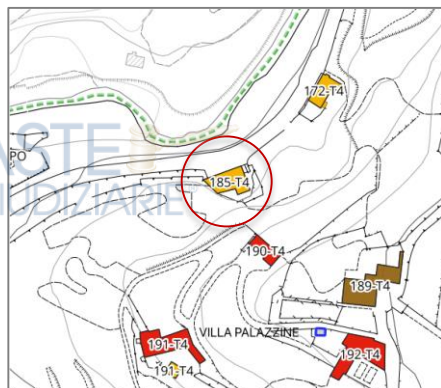


Figura 6 - Estratto tavola "aree tutelate per legge"

Vincolo Idrogeologico R.D. n°3267 del 1923

Aree tutelate per legge D. Lgs. n°42/2004 art. 136 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sito Unesco tutelato D. Lgs. n°42/2004 art. 143, c.1 lett. E.

Vincolo paesaggistico - decreto n°274 del 1951

Area tampone Centro storico di Firenze



Figura 7 - Estratto tavola Immobili ed aree di notevole interesse

11. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, è necessario premettere che tale operazione consiste nella determinazione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento del bene) sulla base della cognizione di eventi



pregressi riferiti ad immobili simili ed in condizioni di invarianza del mercato.

Affinché il risultato della stima risulti pienamente affidabile è quindi necessario che i beni oggetto di stima appartengano ad una categoria ordinaria per la quale siano disponibili dati certi e recenti sul prezzo di trasferimento in regime di libero mercato di immobili simili od assimilabili (comparabili) e, ovviamente, che il mercato stesso sia stabile, così da poter proiettare nel futuro i dati “storici” considerati ai fini della stima.

§

Per la stima degli immobili in esame è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato del bene viene attribuito mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

L'analisi del mercato immobiliare della zona di via Faentina a Fiesole nel 2025 mostra un andamento positivo con prezzi medi in crescita rispetto all'anno precedente.

Secondo i dati riportati nel portale Borsino Immobiliare, a settembre 2025, il prezzo medio degli immobili residenziali posti a Fiesole risulta pari a circa €/mq 3.691, con un aumento del 6,6% rispetto a settembre 2024; il range di prezzo varia nelle diverse zone di Fiesole tra circa €/mq 1.655 ed €/mq 3.530.

Le verifiche effettuate hanno messo altresì in evidenza, per la zona di riferimento, un'offerta di immobili residenziali abbastanza diversificata, da tipologie abitative modeste (come quella in esame) ad immobili di pregio.

La tipologia prevalente degli immobili in vendita in via Faentina e nelle zone limitrofe è rappresentata principalmente da appartamenti residenziali



ristrutturati con dimensioni che spaziano da trilocali a quadrilocali, ma sono presenti anche villette indipendenti e case con giardino.

Gli annunci più frequenti riguardano trilocali e quadrilocali con prezzi che variano da circa € 170.000 per immobili più piccoli e in stato buono, fino ad € 840.000 per ville più grandi e signorili.

In particolare, per quanto riguarda il segmento di mercato comprendente i beni oggetto di stima (abitazioni economiche da ristrutturare), si rilevano offerte sensibilmente ridotte rispetto alla media locale con una scarsa presenza di annunci.

Attualmente, a Fiesole sono presenti annunci di immobili trilocali, posti al piano primo o al piano terreno, per un prezzo unitario anche inferiore ad €/mq 2.000.

§

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Comune di Fiesole

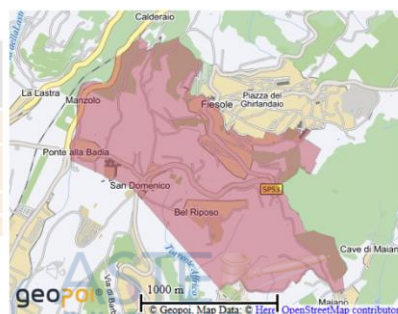
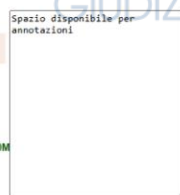
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 1° semestre 2025 zona B3

- per abitazioni di tipo economico in zona centrale, stato di conservazione normale: €/mq 2.000,00 / 2.700,00;
- per box in zona centrale, stato di conservazione normale: €/mq 1.800,00/2.400,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2400	3400	L	6,8	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2000	2700	L	5,8	7,9	L
Box	Normale	1800	2400	L	6,5	8,6	L
Ville e Villini	Normale	3500	4800	L	10,5	14,4	L

Stampa

Legenda



Borsino Immobiliare, zona San Domenico, San Francesco, Piazza Mino

Collinare Sud

- per abitazioni in stabili di 2° fascia: valori compresi tra €/mq 1.899,00 e 2.858,00.
- per box auto: valori compresi tra €/mq 1.765,00 e 2.603,00.

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.899	Euro 2.378	Euro 2.858	

Box auto & Autorimesse			
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.765	Euro 2.184	Euro 2.603	

§

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) sono stati reperiti nella zona d'interesse i seguenti annunci immobiliari:

- appartamento in vendita in Via Faentina 183 -175 a Fiesole:
l'appartamento si trova al piano primo di una palazzina ed è composta da 3 vani per complessivi mq 45, così suddivisi: ingresso/disimpegno, sala da pranzo/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio/sottoscala, una camera da letto matrimoniale, uno studio ed un bagno finestrato con doccia.
l'immobile, necessita di qualche intervento di ammodernamento e con una consistenza dichiarata di mq 45, viene proposto al prezzo di € 153.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 3.400,00;

<https://case.waa2.it/detail?id=5c564555b82a58bd9541462c755a6e80&q=quadrilocale%20via%20faentina%20caldine%20fiesole&type=sale>



- Trilocale in vendita in Via Faentina, 89 /b a Fiesole: l'appartamento si trova al piano terra di un edificio storico ed è composto da 3 vani di 55 mq, così suddivisi: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto matrimoniale oltre un servizio. L'immobile è in buono stato con una consistenza dichiarata di mq 55, viene proposto al prezzo di € 175.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 3.200,00;
<https://www.idealista.it/immobile/33950440/>



§

Ulteriori elementi di raffronto sono stati acquisiti direttamente, mediante consultazioni con operatori attivi nella zona (Professionisti ed Intermediari immobiliari). Valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci consultati (da assumere con una percentuale di riduzione compresa mediamente tra il 5 ed il 10% per tenere conto della fase di trattativa oltre che dall'applicazione di un correttivo inerente lo stato di manutenzione), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale un appartamento della tipologia in esame, in condizioni sufficienti di conservazione, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 1.800,00 ed €/mq 2.000,00.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici degli spazi compresi nel bene immobile oggetto di stima in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie commerciale)



al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene.

Per il bene oggetto di stima, in funzione della sua specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- Locali abitazione 1,00
- Locale tecnico con accesso esterno 0,25

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi nell'immobile oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie commerciale pari a mq 49,50 (arr.to).

§

Sulla base dei valori unitari medi di mercato specificati nel paragrafo precedente, avendo attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del bene immobile in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche costruttive e dimensionali, della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, si indica un valore di stima unitario riferito alla superficie commerciale (ovvero lorda) di € 3.000,00, riferiti ad una condizione di conservazione ordinaria ovvero media.

Per tenere conto delle effettive condizioni di conservazione in cui versa l'unità immobiliare oggetto di stima, si deve considerare il costo necessario per l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria; considerando un intervento volto ad ottenere finiture ed impianti di livello medio, si ritiene che un importo unitario congruo per la realizzazione delle opere possa essere indicato in €/mq 1.000,00, comprensivo degli onorari tecnici.

Assumendo quindi un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.800,00 (in considerazione della percentuale di riduzione inerente la fase di trattativa), il valore di stima dell'immobile in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 89.000,00 (arr.to).



Al valore di mercato così determinato andrà applicata la percentuale di deprezzamento inerente alle difformità urbanistico edilizie, per quanto meglio dettagliato al precedente paragrafo 10, valutata nella misura del 40% con determinazione del conseguente valore arr.to di € 53.350,00.

Per quanto riguarda l'autorimessa, a fronte delle valutazioni effettuate, con i criteri già esplicitati, si assume un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.000,00

Il valore di stima dell'autorimessa in esame, inteso a corpo e non a misura, ed espresso in cifra tonda, risulta pertanto pari ad € 54.000,00 (arr.to); pertanto la quota di proprietà oggetto di pignoramento risulta pari ad € 13.500,00 (1/4).

12. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato

LOTTO UNICO – abitazione (piena proprietà) ed autorimessa (quota di propr. pari ad 1/4), via Faentina n.c. 38, Fiesole (FI).

In considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si applica la percentuale di riduzione del valore di mercato pari al 10% in ottemperanza al quesito posto alla scrivente:

- abitazione: € 53.350,00 – 10% (€ 5.335,00) = € 48.015,00
- autorimessa: € 13.500,00 – 10% (€ 1.350,00) = € 12.150,00

Al prezzo a base d'asta dell'abitazione sopra determinato andrà detratto il costo del necessario aggiornamento catastale (si veda il preventivo in Allegato 6) pari ad € 649,60.

Il prezzo a base d'asta dell'abitazione libera risulta quindi € 48.015,00 – € 649,60 = € 47.365,40 arr.to ad **€ 47.400,00**

L'autorimessa è indivisa è risulta in uso ai comproprietari.

13. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità

I beni per loro conformazione non risultano divisibili.

abitazione	VALORE DI MERCATO	PREZZO B. ASTA QUOTA 1/1
LIBERO	€ 53.350,00	€ 47.400,00

autorimessa	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO QUOTA 1/4	PREZZO B. ASTA QUOTA 1/4
LIBERO	€ 54.000,00	€ 13.500,00	€ 12.150,00

LOTTO UNICO – abitazione (piena proprietà) ed autorimessa (quota di proprietà pari ad 1/4), via Faentina n.c. 38, Fiesole (FI), **€ 59.550,00**

14. Indicare l'appetibilità ed il regime impositivo della vendita

Il pignoramento riguarda le quote della proprietà dei beni, come già identificati e descritti nel corpo della presente relazione, dell'esecutato costituente **LOTTO UNICO** – abitazione (piena proprietà) ed autorimessa (quota di propr. pari ad 1/4), via Faentina n.c. 38, Fiesole (FI).

Premesso che le condizioni del mercato possono subire cambiamenti repentini in base agli avvenimenti che intervengono nel panorama nazionale ed internazionale ed inoltre, in generale, il mercato immobiliare risente di una certa staticità dovuta alla situazione di criticità del periodo storico in atto, si può affermare che in base ai riscontri derivanti dall'analisi del mercato immobiliare, condotta dalla scrivente, per il segmento in oggetto, allo stato attuale l'immobile risulta mediamente appetibile.

Dovendo considerare l'esecutato come privato cittadino e non come entità imprenditoriale, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro nella misura del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" o in caso contrario del 9% del prezzo di aggiudicazione, con un minimo di € 1.000,00 in entrambi i casi, imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa di € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

15. Riepilogo

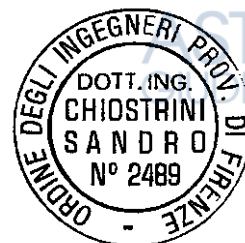
Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, per la vendita giudiziale avente ad oggetto le quote della proprietà dei beni come già identificati e descritti nel corpo della presente relazione del seguente lotto:

LOTTO UNICO – abitazione (piena proprietà) ed autorimessa (quota di propr. pari ad 1/4), via Faentina n.c. 38, Fiesole (FI), **€ 59.550,00**

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 10 novembre 2025





Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Inizio oo.pp. verbali e A/R
4. Atto di compravendita
5. Controllo ADE
6. Preventivo attività catastali
7. Documentazione edilizia
8. Ispezioni



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

