

TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



GIUDICE

DOTT.SSA MAZZA GIOVANNA

PROCEDIMENTO

608/2017 R.G. RIUNITO 196/2025 R.G.

PROMOSSO DA

SIENA NPL 2018 SRL

CONTRO

XXXXXXXXXXXX



## Sommario

1) PREMESSE .....	3
1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico .....	3
1.2. Richieste del Giudice all'esperto .....	3
2) OPERAZIONI PERITALI .....	9
3.1. Svolgimento delle operazioni peritali .....	9
3.2. Documenti consultati e acquisiti .....	10
3) RISPOSTA AI QUESITI .....	10
3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento .....	10
3.1.1. Identificazione dei beni: .....	10
3.1.2. Confini: .....	11
3.1.3. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento .....	11
3.1.4. Estremi dell'atto di pignoramento .....	12
3.1.5. Estremi dell'atto di provenienza .....	13
3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento .....	13
3.3. Stato di possesso degli immobili .....	15
3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente .....	15
3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all'acquirente) .....	15
3.6. Regolarità edilizia e urbanistica .....	17
3.7. Diritti di impianto e superfici rivendicabili nell'ambito della disciplina per la gestione e il controllo del potenziale viticolo .....	17
3.8. Valore degli immobili .....	18
3.9. Regime impositivo della vendita .....	22
3.10. Documentazione energetica .....	23
4.0. Riepilogo lotti vendita .....	23

## 1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paolo GIANNINI, nato a Firenze il 24/06/1965 (C.F. GNNPLA65H24D612J), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze, al N° Ord. 4245/13 ed a quello dei periti presso il Tribunale di Firenze al N° Ord. 6764, ad evasione dell'incarico di consulente d'ufficio conferitogli, con la presente espone quanto segue.

### 1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Con ordinanza pronunciata in data 08 novembre 2018, la S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto Geometra Paolo Giannini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 608/2017 R.G. promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA nei confronti di XXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX.

Con ordinanza in data 30/10/2025, disposta la riunione alla presente procedura del procedimento N. R.G. 196/2025 ordinava al sottoscritto CTU Geom. Paolo Giannini di procedere all'aggiornamento della perizia in atti, verificando la consistenza e valore dell'intero compendio pignorato in riferimento al provvedimento di riunione.

Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 60 dalla data dell'ordinanza 30 ottobre 2025, coincide con il giorno **29 dicembre 2025**.

### 1.2. Richieste del Giudice all'esperto

Il Giudice richiede all'esperto

- 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 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) di 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 eseguita;**
  - 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 da 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) **Di 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 delle perizie.

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda 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, 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:

- 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. 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, 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.

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. 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).

15. 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 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.**

16. **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..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

## 2) OPERAZIONI PERITALI

### 2.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto l'incarico ho immediatamente proceduto ad esaminare i documenti depositati ex. art. 567 c.p.c. dove compare dettagliato certificato ipotecario Dottor xxxxxxxxxxxx iscritto nel Distretto Notarile di xxxxxxxxxxxx (xxx) del xx/xx/xxxxx. Lo scrivente perito segnala la carenza delle note di trascrizione della sentenza n. xxxxxxxx Tribunale di xxxxxx trascritta avanti all'Agenzia del Territorio di Firenze in data xxxxxxxx rispettivamente al n. xxxxxxxx reg. part. e xxxxxx reg. gen. e al xxxxxx reg part e xxxxxxxxreg.gen.

In data 12 novembre 2025, con raccomandata A.R., ho inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della nomina del custode giudiziario, al debitore XXXXXXXXXXXX, al legale del creditore procedente Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e al creditore procedente Siena NPL 2018 srl.

In tale avviso, dopo aver preso contatto con il custode e concordato la data, comunicavo anche che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 20 novembre 2025 alle ore 10:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento posto in comune di Firenze, Via Felice Fontana n.15.

Nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, mi recai con il custode giudiziario, presso il luogo stabilito e potei accedere all'immobile.

Successivamente, nei giorni a seguire, ebbi ad effettuare indagini ed accurate ricerche presso:

- Ufficio del Territorio di Firenze (FI);
- Ufficio tecnico ed Urbanistico del Comune di Firenze.

Procedetti ad effettuare attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale, dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili, peraltro opportunamente ridotti per tener conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta.

## **2.2. Documenti consultati e acquisiti**

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie;
- Planimetrie catastali;
- Visure storico catastali;
- Pratiche edilizie e/o condoni
- Certificati residenza xxxxxxxxxxxx

## **3) RISPOSTA AI QUESITI**

### **3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

#### **3.1.2. Identificazione dei beni:**

**1° LOTTO: unità immobiliare in Comune di Firenze, Via Felice Fontana n.15 piano 1**

Il bene di che trattasi ed oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere porzione di un fabbricato condominiale e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra), a sinistra sul tergo per chi guarda il fabbricato dalla Via Felice Fontana, composto da cinque vani, compresa la cucina, oltre ingresso-disimpegno, ripostiglio, piccolo disimpegno notte, due bagni w.c. e due terrazze, una frontale l'altra tergale sulla quale insiste una veranda per tutta l'estensione della terrazza tergale medesima.

Al NCEU del Comune di Firenze, il suddetto bene risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio 55 dalla particella 374 sub.6, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 7,5, Superficie catastale Totale 150 mq totale aree scoperte 146 mq, Rendita catastale euro 1.123,29.

**3.1.3. Confini:**

**1° LOTTO: unità immobiliare in Comune di Firenze, Via Felice Fontana n.15 piano 1**

Parti condominiali da più lati, proprietà xxxxxxxx, proprietà xxxxxx/xxxxxx, salvo se altri.

**3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento**

Al Catasto Fabbricati del detto Comune di Firenze l'unità come sopra descritta risulta rappresentata e censita - non in giusto conto per mancata presentazione delle dichiarazioni di successione dei Signori xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2 e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) proprietà per 1/2 - nel foglio di mappa 55 particella 374 subalterno 6, Via Felice Fontana n. 15 piano: 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5 (sette virgola cinque), superficie catastale totale mq. 150 (centocinquanta), totale escluse aree scoperte mq. 146 (centoquarantasei), rendita Euro 1.123,29.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi ed a verificarne i dati identificativi.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, rilevando che la medesima risulta conforme allo stato dei luoghi, eccezion fatta per la rappresentazione della veranda presente sul terrazzo tergale che al contrario di quanto rappresentato in planimetria, si estende a tutta la superficie del terrazzo. D'altra parte la porzione di veranda in esubero rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale medesima non trova legittimazione in alcuno dei titoli edilizi riscontrati, come meglio specificato al paragrafo relativo alla conformità urbanistica del bene immobile.

Dichiaro inoltre che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata dell'Agenzia del Territorio.

### **3.1.5. Estremi dell'atto di pignoramento**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede legale in Roma, via Piemonte n.38, c.f. 14535321005,, rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxx ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in xxxxx (xx) xxxxxxxxxxx nei confronti del signor xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1:

*“porzione del fabbricato posto in Comune di Firenze via Felice Fontana n. 15 e precisamente il quartiere per civile abitazione al piano primo (secondo fuori terra), a sinistra sul tergo per chi guarda il fabbricato dalla suddetta Via, composto da cinque vani, compresa la cucina, oltre ingresso-disimpegno, ripostiglio, piccolo disimpegno notte, due bagni, w.c. e due terrazze una frontale l'altra tergale sulla quale insiste una piccola veranda, contraddistinto al NCEU del Comune di Firenze al Fg. di mappa 55, particella 374 sub.6, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, vani 7,5, Rendita catastale euro 1.123,29*

*“bene immobile sito in Firenze via Felice Fontana n. 15 e rappresentato al NCEU del Comune di Firenze al Fg. 55 particella 374 sub.6, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, vani 7,5, Rendita catastale euro 1.123,29”.*

### **Proprietà**

- xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Si evidenzia che catastalmente l'unità in oggetto risulta tuttora intestata ai Signori:

- xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e  
- xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx, comproprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di proprietà, per mancata presentazione delle relative dichiarazioni di successione, atti di natura meramente fiscali ma che costituiscono l'unico titolo per l'esecuzione della voltura catastale ai fini dell'aggiornamento e della corretta intestazione

Lo scrivente segnala che con sentenza n. xxxxxxx Tribunale di xxxxxxx trascritta avanti all'Agenzia del Territorio di xxxxx in data xxxxxxx rispettivamente al n. xxxxxx reg. part. e xxxxxx reg. gen. e al xxxxxx reg part e xxxxxx reg.gen., l'esecutato xxxxxxxxxxx è stato dichiarato erede dei defunti signori xxxxxxx (C.F. xxxxxxx) deceduta il xxxxxxx in xxxxxxx e xxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxx) deceduto il xxxxxxx in xxxxxxx.

### **Pignoramento**

Pignoramento immobiliare a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. c.f. 14535321005, e contro xxxxx xxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota 1/1, giusto atto debitamente notificato in data 13 maggio 2025 Cron. 5449, formalità trascritta a Firenze il giorno 11 giugno 2025 Registro particolare n. 17262 RG n.24163.

### 3.1.6. Estremi dell'atto di provenienza

Ai predetti Signori xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, meglio sopra generalizzati, l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva era pervenuta dal Signor xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx xxxxxx) in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio xxxxxxxx di xxxxxx in data xxxxxxxx xxxx - repertorio n. xxxxxxxx fascicolo n. xxxxx, debitamente registrato e trascritto a xxxxxxxx il giorno x xxxxxxxx Registro Particolare n. xxxxxxx.

Al predetto Signor xxxxxxxxxxxx, meglio sopra generalizzato, l'unità abitativa in oggetto era pervenuta in epoca anteriore al ventennio dai predetti Signori xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio xxxxx xxxxxx di xxxxxxxx in data xxxxxxxx- repertorio n. xxxxxxx fascicolo n. xxxxxxx, debitamente registrato e trascritto a xxxxxx il giorno xxxxxxx Registro Particolare n. xxxxx.

Si rileva che:

- in data xxxxxxx è deceduto - *ab intestato* - il predetto signor xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx); non risulta la presentazione di alcuna dichiarazione di successione;

- in data xxxxxxx è deceduta - *ab intestato* - la predetta signora xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx); non risulta la presentazione di alcuna dichiarazione di successione;

- in dipendenza della sentenza n. xxxxxxx emessa dal Tribunale di Firenze in data xxxxxxx, risultano eseguite, **ai fini della continuità delle trascrizioni disposta dall'art. 2650 C.C.:**

\* nota di accettazione tacita della relitta eredità del Signor xxxxxxxxxxx, formalità trascritta a xxxxx in data xxxxxxx Registro Particolare n. xxxxx;

\* nota di accettazione tacita della relitta eredità della Signora xxxxxxxxxxx, formalità trascritta a xxxxxxx in data xxxxxxx Registro Particolare n. xxxxx.

Si evidenzia che la sentenza di accertamento della qualità di erede non costituisce valido titolo per la corretta intestazione catastale, possibile unicamente a seguito della presentazione della dichiarazione di successione, benché adempimento meramente fiscale.

### 3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento

Il bene in parola risulta essere porzione di un fabbricato condominiale su otto piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, costituito da unità immobiliari ad uso di civile abitazione e ad uso commerciale ai piani fuori terra e a box auto, oltre vani comuni al piano seminterrato, ubicato in comune di Firenze alla via Felice Fontana n.15.

Il fabbricato in parola risulta ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale, edificata prevalentemente intorno agli anni '60 -'70 del secolo scorso, prossima alla stazione ferroviaria ed alla tramvia.

La zona di che trattasi è individuata nel Piano Operativo del Comune di Firenze quale : “Ambito dell’insediamento recente (zona B)” (artt. 13 e 68 NTA POC) ed è identificata nel Piano Strutturale del medesimo comune nell’UTOE 8 (art. 36 NTA PS) – Perimetro del territorio urbanizzato (art. 23 NTA PS) – morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee: tessuto ad isolati chiusi o semichiusi TR1 – Ambito dell’insediamento recente (art. 27 NTA PS).

Il fabbricato a cui l’unità immobiliare afferisce risale alla fine degli anni '50, con caratteristiche strutturali e distributive tipiche della tipologia edilizia in parola, con struttura a telaio in c.a. solai in laterizio armato, copertura in parte a falde inclinate di tegole marsigliesi ed in parte a terrazza. Le facciate risultano in buono stato di manutenzione, rivestite fino al piano primo in pietra naturale e per la parte superiore ad intonaco civile.

L’appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è composto da cinque vani, compresa la cucina, oltre ingresso-disimpegno, ripostiglio, piccolo disimpegno notte, due bagni w.c. e due terrazze una frontale l’altra tergo sulla quale insiste una veranda per tutta l’estensione della terrazza tergo medesima.

Di seguito si indica il dettaglio delle superfici:

- superficie calpestabile appartamento di complessivi 114,54 mq
- terrazze di complessivi 9,90 mq
- veranda (superficie legittima) di 1,80 mq

Le pareti sono a intonaco civile, infissi interni ed esterni in legno; nel soggiorno, nella cucina e nei servizi igienici, ed in due delle tre camere risultano pavimenti e rivestimenti ceramici; nella camera padronale il pavimento è in parquet.

La porzione immobiliare in parola si presenta in mediocre stato di conservazione generale. Per quanto attiene alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche, l’unità risulta provvista di impianto di riscaldamento autonomo, nonché di impianto elettrico ed idrico; tuttavia, tali impianti risultano obsoleti, non aggiornati agli standard normativi e prestazionali attuali, e pertanto necessitano quantomeno di interventi di revisione, se non di parziale adeguamento. Le finiture interne, coerenti con

l'epoca di realizzazione dell'immobile, appaiono datate e caratterizzate da un livello qualitativo ordinario, contribuendo a definire uno stato manutentivo complessivamente mediocre.

### 3.3. Stato di possesso degli immobili

Per quanto riguarda lo stato di possesso dell' immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Via Felice Fontana n.15 risulta occupato dall'esecutato signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

### 3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Con riferimento alle formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita, con riferimento a:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Non sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.

Lo studio amministrativo xxxxxxxxxxxx, che gestisce l'amministrazione del condominio Via Felice Fontana 15 Firenze, di cui il bene oggetto della presente procedura esecutiva fa parte, dopo aver eseguito le necessarie verifiche contabili, ha comunicato che per i beni in parola, al 2 dicembre 2025, quanto segue:

- Bilancio consuntivo 2023/24 (01/09/2023-31/08/2024) € **920,88** di cui € 29,22 spese personali
- Bilancio consuntivo 2024/2025 (01/09/2024-31/08/2025) € **1.217,36** di cui 269,80 spese personali
- Bilancio preventivo 2025/2026 (01/09/2025-31/08/2026) € **833,36** salvo conguaglio

### 3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all'acquirente)

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, a tutto il giorno 12 dicembre 2025 sul predetto bene risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila/00) di cui Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) in linea capitale, a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in Firenze (codice fiscale 00470800483) e contro i Signori xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx- codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx), nonché contro il xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx) quale debitore non datore d'ipoteca, in ordine ad atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxx in data xxxxxxxx - repertorio n. xxxxxx fascicolo n. xxxxx, formalità iscritta a xxxxx il giorno xxxxxxxx Registro Particolare n. xxxxx;

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila/00) di cui Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) in linea capitale, a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in Firenze (codice fiscale 00470800483) e contro i Signori xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nonché contro il Signor xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx) quale debitore non datore d'ipoteca, in ordine ad atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxx in data xxxxxxxx - repertorio n. xxxxxxxx fascicolo n. xxxxxx, formalità iscritta a xxxxxxxx il giorno xxxxxxxx Registro Particolare n. xxxxxxxx; trattasi di formalità "in rettifica (termine non corretto)" della precedente iscrizione n. xxxx del xxxxxxxxxxxx (errata indicazione del Signor xxxxxxxxxxxxxxxx quale mutuatario e datore d'ipoteca);

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila/00) di cui Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) in linea capitale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (codice fiscale 00884060526) e contro i Signori xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx- codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nonché contro il Signor xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxx- codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) quale debitore non datore d'ipoteca, in ordine ad atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxx in data xxxxxxxxxxxx - repertorio n. xxxxxx fascicolo n. xxxxxx, formalità iscritta a xxxxx il giorno xxxxxxxx Registro Particolare n. xxxxx; trattasi di formalità "in rettifica (termine non corretto)" della precedente iscrizione n. xxxxx del xxxxxxxxxxxx. *Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso la propria sede in Siena - Piazza Salimbeni n. 3;*

- pignoramento immobiliare a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (codice fiscale 00884060526) e contro i Signori xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -

**codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx), giusto verbale notificato in data xxxxxxxxxxxx Cron. xxxxxxxx, formalità trascritta a xxxxxxxx il giorno xxxxxxxxxxxx Registro Particolare n. xxxxxxxx Registro Generale n. xxxxxxxx;**

**- pignoramento immobiliare a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (codice fiscale 14535321005) e contro il Signor xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), giusto verbale notificato in data xxxxxxxxxxxx Cron. xxxxxx, formalità trascritta a xxxxxx il giorno xxxxxxxx Registro Particolare n. xxxxxx Registro Generale n. xxxxxxx.**

### 3.6. Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dall'accesso eseguito presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Firenze, è emerso che per l'immobile di che trattasi a seguito di domanda di Sanatoria ai sensi art. 31 L. 28.02.1985 n. 47 Protocollo n. 72446/86 del 01.04.86 – Posizione S/24896, è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria N. 1965/S in data 3 febbraio 1995.

Per modifiche interne all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è stata poi è stata presentata comunicazione ex art. 26 L. 28.02.1985 n. 47 con N. 4221/1989 del 06.12.1989.

Con riferimento al bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato ultimo titolo, non risultano sussistenti difformità ad eccezione della veranda presente nella terrazza terga che allo stato attuale si estende per tutta la superficie del terrazzo medesimo, mentre la porzione legittimata con Concessione edilizia in sanatoria N. 1965/S in data 3 febbraio 1995 si estende per una lunghezza di 1,80 mt e per una profondità di 1,00 mt.

Pertanto al fine di regolarizzarne lo stato attuale, si ritiene debba essere presentata apposita istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., previa verifica della sussistenza del requisito della doppia conformità urbanistica ed edilizia.

In tal senso, la funzione precipua dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l'accertamento di conformità sono il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario dell'immobile. Presupposto per la sanatoria è che l'opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia conformità.

In relazione alla tipologia delle opere ed alla prassi istruttoria del Comune di Firenze, si stima che l'onere complessivo per la presentazione dell'istanza di Accertamento di Conformità, comprensivo di diritti, sanzioni e competenze tecniche, possa essere quantificato in **euro 3.500,00**, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale in sede di istruttoria.

### 3.8. Valore degli immobili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

- a) valore di mercato
- b) prezzo a base d'asta<sup>1</sup>

ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle porzioni immobiliari di cui all'appartamento oggetto della procedura esecutiva.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento, per il calcolo delle superfici le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - afferma che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

<sup>1</sup> a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa);

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente paragrafo;

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

### **1° LOTTO: unità immobiliare in Comune di Firenze, Via Felice Fontana n.15 piano 1**

La superficie commerciale complessiva, sulla base del metodo precedentemente descritto, risulta così determinata:

superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto = 132,44 mq

- superficie della veranda computata per il 50% della superficie lorda= 0,90 mq (1,80 mq x 50%)
- superficie del terrazzo computata per il 30% della superficie lorda= 2,97 mq (9,90 mq x 30%)

Totale superficie commerciale: (132,44 mq + 0,90 mq + 2,97 mq) = **136,00 mq** (in arrotondamento).

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come detto, risulta occupata dall'esecutato.

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza dello scrivente, mediante estrazione di atti di reali compravendite avvenute per immobili similari sia per ubicazione che per tipologia e consistenza.

Dalle ricerche effettuate sono emersi i seguenti atti di compravendita:

- Atto xxxxx xxxxxx Notaio in xxxxxxxx del xxxxxx Rep. n. xxxx Racc. n.xxxxxx, contenente le seguenti informazioni:

appartamento per civile abitazione, sito in Via F. Fontana n. 9, Firenze; piano 2° composto da cinque vani compresa la cucina oltre due servizi igienici e accessori tra i quali due balconi, con annesso locale ad uso cantina al piano seminterrato, superficie catastale totale 144,00 mq; il prezzo della cessione è stato pari a Euro 310.000,00 complessive quindi una cifra al metro quadrato pari a Euro 310.000,00/144,00 mq = Euro 2.152,00/mq in arrotondamento

- Atto xxxxxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxx, del xxxxxxxx Rep. n.xxxxxx , Racc. n. xxxxx, contenente le seguenti informazioni:

appartamento ad uso civile abitazione sito in via V. Bellini n. 40, Firenze; piano 7° composto da cinque vani, ivi compresa la cucina, oltre servizi ed accessori tra cui due terrazze, con pertinenziale locale cantina al piano seminterrato; superficie catastale 102,00 mq il prezzo della cessione è stato pari a Euro 290.000,00 complessive quindi una cifra al metro quadrato pari a Euro 290.000,00/102,00 mq = Euro 2.843,00/ mq in arrotondamento.

- Atto xxxxxxxxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxxxx, del xxxxxxxxxxxxxx Rep. n. xxxxx Racc. n. xxxx contenente le seguenti informazioni:

appartamento per civile abitazione, sito in via C. Monteverdi n. 3, Firenze, piano 5° composto da tre vani compreso angolo cottura oltre a ingresso-disimpegno, due bagni, ripostiglio e balcone, superficie catastale totale 68,00 mq; il prezzo della cessione è stato pari a Euro 240.000,00 complessive quindi una cifra al metro quadrato pari a Euro 240.000,00/68,00 mq = Euro 3.529,00/ mq in arrotondamento.

Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Sono stati inoltre oggetto di consultazione:

- i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2025/01, per il Comune di Firenze (FI):

Fascia/Zona: C2/semicentrale/SAN JACOPINO – PONTE ALLE MOSSE – CASCINE

*Abitazioni di tipo economico da €. 1.950,00 a €. 2.550,00 – stato normale – superficie Lorda*

*Abitazioni civili da €. 2.350,00 a €. 3.100,00 – stato normale – superficie Lorda*

- i dati pubblicati dal Borsino Immobiliare per il periodo di riferimento

Abitazioni in stabili di fascia media

*Valore minimo €/mq 2.103,00*

*Valore medio €/mq 2.590,00*

*Valore massimo €/mq 3.077,00*

L'esperto ha inoltre effettuato indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti nella località di riferimento e su siti internet del settore mirate a verificare che le quotazioni di cui appresso risultassero riscontrabili nel mercato locale.

In riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, della sua localizzazione nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi 2.600,00 €/mq.

Alla superficie calcolata ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

*superficie commerciale ca. mq. 136,00*

e quindi il **valore di mercato (V<sub>M</sub>)** risulta così determinato:

$$V_M = mq. 136,00 \times €. 2.600,00 = €. 353.600,00$$

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d'asta (VBA)**, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€} 353.600,00 - 5\% = \text{€} 336.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

### 3.9. Regime impositivo della vendita

Dal 1 gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili.

Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%;
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200;

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere € 100 complessive di ipocatastali.

Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da € 168 ad € 200.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRECTE  
PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI**

**A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:**

**1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato**

- Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

**2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato**

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

**3.10. Documentazione energetica**

Con riferimento alla documentazione energetica, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal DLgs 311/06, non è stata riscontrata Attestazione di Prestazione Energetica per il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Lo scrivente non ha proceduto alla redazione della attestazione medesima così come da comunicazione del 09 ottobre 2014 del Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Lucia Schiaretti.

**4.0. Riepilogo lotti vendita**

Come dalla S.V.III.ma richiesto, provvedo al riepilogo della descrizione fisica, della situazione di locazione, all'individuazione catastale sintetica, ad alla indicazione del prezzo a base d'asta.

<i>Descrizione</i>	<i>Stato</i>	<i>Catastale</i>	<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo Base d'asta</i>
<b>1° LOTTO:</b> Appartamento	occupato	Comune di Firenze: Foglio <b>55</b> , p.lla <b>374</b> , sub. <b>6</b> ,	<b>€ 353.600,00</b>	<b>€.336.000,00</b>

Via Felice Fontana n.15 piano 1 Firenze		categoria <b>A/3</b> , classe <b>3</b> , piano <b>1</b> , vani <b>7,5</b> Rendita catastale <b>Euro</b> <b>1.123,29</b>		
---	--	---	--	--

Allego alla presente relazione:

1. Copia avvisi ricevimento raccomandate comunicazione inizio operazioni peritali
2. Visura storico catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Verbale inizio operazioni peritali;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Fotografie;
7. Atto di provenienza;
8. Certificato residenza e stato di famiglia Signor XXXXX XXXXXX
9. Verifica contratti locazione
10. Studio xxxxxxxxxxxxxxxx spese condominiali al 02.12.2025

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 24 pagine con 10 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n°46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Firenze li 29 dicembre 2025

IL C.T.U. INCARICATO  
Geom. Paolo GIANNINI