

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare  
R.G. 245/2024  
Giudice: Dott.ssa Patrizia Pompei**

**\*\*\* \*\***

**contro**

**\*\*\* \*\***

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Firenze, 11 Aprile 2025

C.T.U. incaricato:

**arch. Alberto Zetti**

iscritto all'Albo Architetti P.P.C. di Firenze al n. 4183

C.F. ZTTLRT64T30D612Z

Studio in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze

tel. 055 3840912

email: azetti@iol.it

pec: alberto.zetti@pec.architettifirenze.it

**Esecuzione Immobiliare  
R.G. 245/2024**

**RELAZIONE DI CTU**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. **ALBERTO ZETTI** nato a Firenze il 30.12.1964, cod. fiscale ZTTLRT64T30D612Z, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Firenze al n. 4183, con studio professionale in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze, redige la presente relazione in qualità di C.T.U. nominato in data 23.12.2024 dalla Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei nella procedura esecutiva **R.G. n. 245/2024** del Tribunale di Firenze che vede opposte le seguenti parti:

- Creditore procedente: \*\*\* \*\*
- Debitore / Esecutato: \*\*\* \*\*

**Identificazione dei beni**

Con atto emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Firenze il 15/07/2024 Rep. 7742 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 09/08/2024 Registro Particolare 24622 Registro Generale 33171, risultano soggetti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- *Intera proprietà di un appartamento sito in Reggello (FI), Via Salvador Allende, piano T-1, categoria A/3, di mq 83 circa, vani 5, in Catasto Fabbricati Foglio 60 particella 847 sub. 9 e Foglio 60 particella 846 sub. 9 (graffata), rendita euro 413,17;*
- *Intera proprietà di un garage sito in Reggello (FI), Via Salvador Allende, piano S1, categoria C/6, di mq 35 circa, in Catasto Fabbricati Foglio 60 particella 847 sub. 5 e Foglio 60 particella 846 sub. 5 (graffata), rendita euro 180.14.*

*Tutto quanto sopra descritto compreso annessi, connessi dipendenze, pertinenze, accessori, servitù, tutto incluso e nulla escluso.*

La descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione attuale dei beni. Si evidenzia che la descrizione non riporta la numerazione civica.

**Svolgimento operazioni peritali**

Di seguito la cronistoria delle operazioni peritali svolte dal sottoscritto C.t.u. in risposta ai quesiti posti dal Giudice:

- Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 24.12.2024, il sottoscritto C.t.u. ha esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e acquisito copia del titolo di provenienza dei beni e la relativa documentazione catastale;
- In data 07.01.2025 il sottoscritto C.t.u. ha inviato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto recante la data di inizio delle operazioni peritali, preventivamente concordata con il custode giudiziario (ISVEG) per il giorno 21.01.2025 alle ore 09.30, e l'invito a consentire la visita ai beni pignorati posti in Reggello, Via Salvador Allende, con le seguenti modalità:
  - a mezzo PEC al creditore procedente presso il domicilio legalmente costituito;
  - a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento al debitore Sig. \*\*\* \*\*\*, che non l'ha ritirata.
- In data 21.01.2025 alle ore 09.30 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione, siti in Reggello, Via Salvador Allende, alla presenza dell'incaricato del custode giudiziario (ISVEG) Sig. \*\*\* \*\*\*; come da verbale allegato alla presente C.t.u., il debitore non era presente e non è stato possibile accedere all'interno degli immobili; pertanto, il sottoscritto, insieme all'incaricato dell'ISVEG, ha lasciato entro busta chiusa affissa sulla cassetta della posta dell'abitazione di Via Salvador Allende snc un nuovo avviso di sopralluogo da effettuarsi con l'eventuale ausilio della forza pubblica nel caso di rinnovato mancato accesso;
- In data 21/01/2025 il sottoscritto si è procurato, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Reggello, il certificato di residenza del debitore;
- In data 24/01/2025, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Reggello per prendere visura e copia delle pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto della presente relazione;
- Poiché il debitore non ha risposto all'avviso lasciato nell'abitazione, il sottoscritto, d'intesa con il custode, ha comunicato al debitore la data del nuovo sopralluogo, fissata per il giorno 19/02/2025 alle ore 09.30, precisando che la stessa sarebbe stata effettuata con l'eventuale ausilio della forza pubblica nel caso di rinnovato mancato accesso;
- In data 19/02/2025, il sottoscritto ha effettuato nuovo sopralluogo alla presenza dell'incaricato del custode, Sig. \*\*\* \*\*\*; poiché il debitore non era presente, l'accesso è stato forzatamente effettuato con l'ausilio della forza pubblica. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha potuto prendere misurazioni e scattare fotografie;

- In data 04/04/2025, il sottoscritto ha effettuato sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate le visure ipotecarie relative ai beni oggetto della presente relazione.

Al termine delle operazioni peritali sopra descritte il sottoscritto C.t.u. ha provveduto a redigere la relazione che segue, completa degli allegati richiesti, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Completezza della documentazione ex art. 567

Dalla consultazione degli atti sul P.C.T. si rileva la presenza della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma c.p.c.- Legge n. 302/98) depositato nei termini di legge.



## DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 Descrizione:

Nell'atto di pignoramento emesso da Pubblico ufficiale UNEP della Corte di Appello di Firenze Rep. 7742 del 15/07/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze del 09/08/2024 - Registro Particolare 24622 Registro Generale 33171, è riportata la seguente descrizione:

- Intera proprietà di un appartamento sito in Reggello (FI), Via Salvador Allende, piano T-1, categoria A/3, di mq 83 circa, vani 5, in Catasto Fabbricati Foglio 60 particella 847 sub. 9 e Foglio 60 particella 846 sub. 9 (graffata), rendita euro 413,17;
- Intera proprietà di un garage sito in Reggello (FI), Via Salvador Allende, piano S1, categoria C/6, di mq 35 circa, in Catasto Fabbricati Foglio 60 particella 847 sub. 5 e Foglio 60 particella 846 sub. 5 (graffata), rendita euro 180.14.

*Tutto quanto sopra descritto compreso annessi, connessi dipendenze, pertinenze, accessori, servitù, tutto incluso e nulla escluso.*

Si precisa che l'indirizzo completo di numero civico dell'appartamento, come risultante dalla cartografia comunale, è Via Salvador Allende 20/A (il n.c. non è presente sul posto) mentre il box auto (garage) ha accesso da via Salvador Allende tramite rampa comune sprovvista di numero civico.

### 1.2 Confini:

- Via Salvador Allende, parti comuni, proprietà \*\*\* \*\*\*, proprietà \*\*\* \*\*\*, proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o più esatti confini.

### 1.3 Dati catastali:

I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello:

- **Appartamento: Foglio di mappa n. 60, p.lla 846 sub. 9 graffata alla particella 847 sub. 9, Via Salvador Allende, piano T-1, Categoria A/3 Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 83 mq (escluse aree scoperte 70 mq), Rendita catastale € 413,17 (classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94);**
- **Box auto: Foglio di mappa n. 60, p.lla 846 sub. 5 graffata alla particella 847 sub. 5, Via Salvador Allende, piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq 32, Rendita catastale € 180,14 (classamento e rendita validati).**

I beni risultano catastalmente intestati a:

- \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\* \*\*\*, il \*\*\* \*\*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*\*, per la quota di proprietà di 1/1.

I beni risultano correttamente censiti e intestati.

Si rileva che l'indirizzo dell'appartamento indicato nella visura catastale non riporta il numero civico 20/A.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risultano conformi allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per le seguenti modeste inesattezze, non incidenti sulla rendita catastale:

- mancata indicazione, sulla planimetria dell'appartamento, della linea di proiezione del fabbricato sulla terrazza del piano primo;
- mancata indicazione, sulla planimetria del box auto, della diversa altezza (cm 180 anziché cm 250) della parte terminale del box.

Si precisa che il cortile carrabile posto sul retro dell'immobile comprensivo della rampa di accesso da Via Salvador Allende, comune a tutte le unità costituenti il complesso immobiliare del quale fanno parte i beni oggetto della presente relazione, è catastalmente individuato al Foglio 60 particella 846 sub. 13 quale BCNC (bene comune non censibile).

## 2. ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Pubblico ufficiale UNEP della Corte di Appello di Firenze Rep. 7742 del 15/07/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze del 09/08/2024 - Registro Particolare 24622 Registro Generale 33171, a favore di \*\*\* \*\*\*, a carico di \*\*\* \*\*\*, gravante sui beni oggetto della presente relazione.

L'atto di precetto è stato notificato per un credito totale pari a € 88.083,71.

## 3. ATTO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

### 3.1 Atto di provenienza

Il bene è pervenuto al debitore Sig. \*\*\* \*\*\*, per la piena proprietà di 1/1, per acquisto in virtù del seguente:

- Atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Stefano Bigozzi in Firenze del 30/01/2002 - rep. 28.161 fasc. 5.890, registrato a Firenze Atti Pubblici il giorno 18/02/2002 al n. IV/694 e trascritto a Firenze il 14/02/2002 - Registro Particolare 3522 Registro Generale 5178 con il quale il debitore \*\*\* \*\*\*, ha acquistato la piena proprietà

dei beni in oggetto dal Sig. \*\*\* \*\*.

I beni oggetto della presente relazione erano pervenuti in possesso del precedente proprietario \*\*\* \*\* in virtù dei seguenti titoli ed atti:

- a) per la quota indivisa di 6/8 (sei ottavi) in virtù di acquisto con atto a rogito Notaio Caltabiano del 22/06/1982, Rep. 276, registrato a Firenze in data 7 luglio 1982 al n. 7731 (quanto alla quota di 2/8) e per successione intestata del proprio padre \*\*\* \*\*, deceduto il 25/11/1998 - denuncia n° 58/3451 registrata a Firenze - e successivo stralcio divisionale operato con atto a rogito Notaio Stefano Bigozzi in data 24/01/2001 Rep. 25 642, registrato a Firenze il 13/02/2001 (quanto alla quota di 4/8), spettando l'altra quota di 2/8 pari ad un quarto alla Sig.ra \*\*\* \*\*;
- b) per la quota indivisa di 2/8 per atto di permuta con la Sig.ra \*\*\* \*\* di cui all'atto a rogito Notaio Stefano Bigozzi del 27/01/2001 Rep. 25.658 registrato a Firenze il 16/02/2001.

### 3.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio:

Con riferimento ai passaggi di proprietà sopra evidenziati, si rilevano le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 07/02/2001 - Registro Particolare 3712 Registro Generale 5346 Pubblico ufficiale BIGOZZI STEFANO Repertorio 25642 del 24/01/2001 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO;
- TRASCRIZIONE del 07/02/2001 - Registro Particolare 3713 Registro Generale 5347 Pubblico ufficiale BIGOZZI STEFANO Repertorio 25658 del 27/01/2001 ATTO TRA VIVI - PERMUTA.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 21886 del 03/10/2001;
  2. Trascrizione n. 30143 del 24/10/2019;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/10/2001 - Registro Particolare 21886 Registro Generale 33672 Pubblico ufficiale BIGOZZI STEFANO Repertorio 25658/5097 del 27/01/2001 ATTO TRA VIVI - PERMUTA-  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3713 del 2001;
  - TRASCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 3522 Registro Generale 5178 Pubblico ufficiale STEFANO BIGOZZI Repertorio 28161 del 30/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
  - TRASCRIZIONE del 25/08/2003 - Registro Particolare 22768 Registro Generale 33571 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/3451 del 26/04/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

- TRASCRIZIONE del 18/01/2007 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2546 Pubblico ufficiale STEFANO BIGOZZI Repertorio 25642/5087 del 24/01/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta rispettata.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

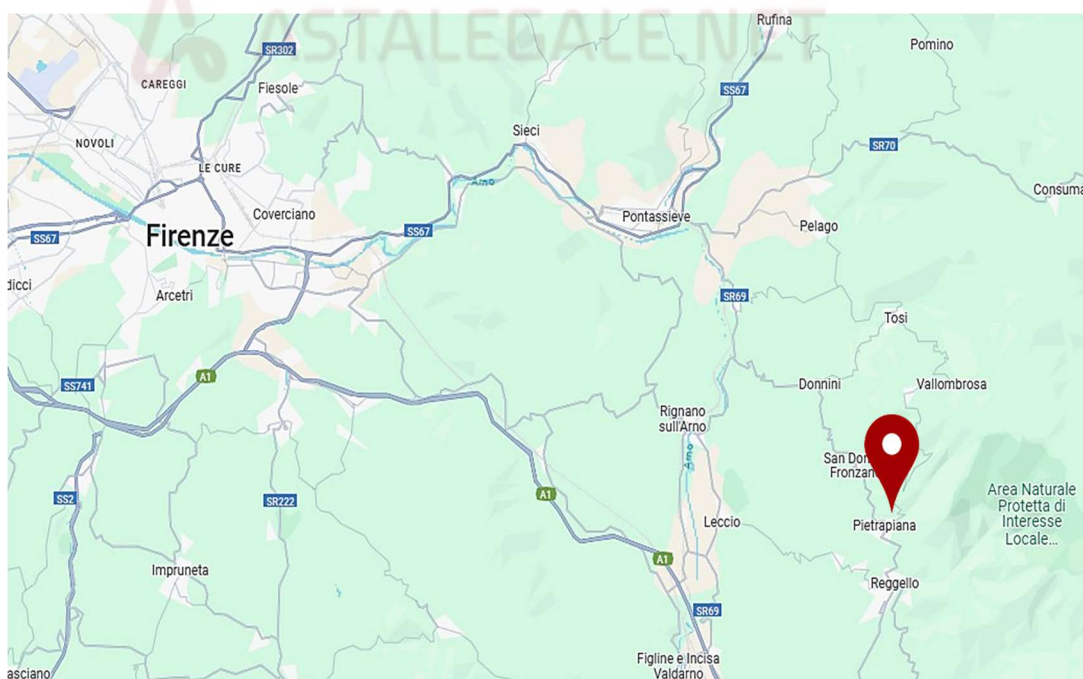
### **4.1 Ubicazione:**

I beni sono ubicati nella frazione di Pietrapiana del Comune di Reggello, in tipico contesto collinare caratterizzato da colture a terrazze con prevalenza di oliveti.

La distanza dal capoluogo comunale è di circa 3 km mentre quella da Firenze, raggiungibile tramite la viabilità provinciale e l'autostrada A1 o, in alternativa, tramite la strada statale n. 67, è di circa 35 km.

La frazione ha carattere prettamente residenziale ed è per lo più costituita da edifici unifamiliari o a schiera sviluppatasi negli ultimi 30-40 anni a partire da un modesto nucleo abitativo originario.

La frazione è quasi del tutto sprovvista di esercizi commerciali, presenti nel capoluogo comunale.



*Localizzazione dei beni a scala metropolitana - Fonte: Google Maps*



*Localizzazione dei beni nell'ambito della frazione di Pietrapiana - Fonte: Google Earth*

#### 4.2 Zona urbanistica / Vincoli sovraordinati:

##### Zona urbanistica:

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Reggello, approvato con D.C.C. del 18.05.2023, i beni ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

- *Sistema Territoriale di Collina*
- *Territorio Urbanizzato*
- *Zona "B1 - Tessuto consolidato" (art. 41.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione).*

##### Vincoli sovraordinati:

I beni non ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico.

I beni ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

#### 4.3 Posizione:

I beni oggetto della presente relazione fanno parte del complesso immobiliare di maggior consistenza sito in posizione d'angolo su Via Salvador Allende; più esattamente, si trovano, rispettivamente, ai piani terra e primo (l'appartamento) e al piano seminterrato (il box auto).

Si precisa che, come "piano terra", si intende il livello inferiore dell'abitazione, a sua volta situato a quota sopraelevata rispetto alla quota di accesso da Via Salvador Allende.

#### 4.4 Descrizione dei beni pignorati:

a) Appartamento (sub. 9): appartamento di civile abitazione composto da disimpegno di ingresso, spazio cottura e soggiorno/pranzo al piano terra e da camera, bagno, guardaroba e disimpegno al piano primo.

La consistenza dell'appartamento è completata da:

- un resede esclusivo, in parte pavimentato a terrazza ed in parte a verde, prospiciente Via Salvador Allende;
- una terrazza al piano terra prospiciente il cortile comune;
- una terrazza, preceduta da piccola loggia, al piano primo prospiciente via Salvador Allende.

Si precisa che sulla parete del vano scale dell'appartamento è presente una botola che dà accesso ad un piccolo vano sottotetto non abitabile, provvisto di lucernario, che si trova in posizione soprastante l'adiacente unità immobiliare; tale sottotetto, non visionato per impossibilità di accesso, non figura su nessuna planimetria edilizia o catastale né risulta menzionato nell'atto di acquisto e pertanto si considera estraneo alla proprietà oggetto della presente relazione; la botola di accesso dovrà pertanto essere chiusa.

b) Box auto (sub. 5): box auto posto al piano seminterrato avente accesso carrabile dal cortile comune (sub. 13), costituito da un unico vano e collegato all'abitazione di cui al punto a) mediante scala interna esclusiva in muratura.

Si precisa che la porzione terminale del box auto presenta altezza ridotta (180 cm).

Il tutto comprensivo della comproprietà pro-quota delle parti comuni per legge, uso e consuetudine, tra le quali si menziona, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, il cortile carrabile posto sul retro del complesso immobiliare, catastalmente individuato quale BCNC (bene comune non censibile) al Foglio 60 particella 846 sub. 13 comprendente anche la relativa rampa di accesso da Via Salvador Allende

#### 4.5 Consistenza

La consistenza superficiale approssimata dei beni è riportata nella tabella seguente.

La superficie commerciale è determinata in maniera convenzionale moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti di ragguaglio delle diverse tipologie di superfici come riportato nella seguente tabella.

	SUPERFICI (mq)				
	Netta	Lorda	Scoperta	Coeff.	Comm.le
Appartamento (sub. 9)					
Superficie principale PT-P1	58,50	74,00		1,00	74,00
Loggia P1		2,00		0,35	0,70
Terrazze PT-P1			12,00	0,25	3,00
Resede PT (*)			71,00	0,10	7,10
Totale app.to	58,50	76,00	83,00		85,00
Box auto (sub. 5)	30,00	37,00		0,60	22,00
Totale box auto	30,00	37,00			22,00
<b>Totale</b>	<b>88,50</b>	<b>113,00</b>	<b>83,00</b>		<b>107,00</b>

(\*) La superficie del resede prospiciente Via Allende comprende indifferentemente le porzioni pavimentate, l'area a verde e le scale di accesso dalla pubblica via.

#### 4.6 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

- Struttura portante: Calcestruzzo armato
- Facciate: Intonacate
- Copertura: A falde con manto in laterizio e gronda in c.a.
- Serramenti esterni: Legno con persiane
- Serramenti interni: Legno tamburato
- Pavimenti interni: Ceramica
- Rivestimenti interni: Tinteggiatura / Ceramica (bagno)
- Pavimenti esterni (terrazze): Cotto / Pietra

#### 4.7 Principali caratteristiche impiantistiche

- Impianto elettrico interno ed esterno;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (anche per la produzione di ACS) e radiatori in alluminio;
- Impianto smaltimento reflui.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Reggello è emersa la presenza delle seguenti dichiarazioni di conformità rilasciate ai sensi della Legge 46/90:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento a metano e degli impianti sanitari rilasciata dalla ditta installatrice il 30/09/1996;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta installatrice il 03/02/1997.

#### 4.8 Stato di conservazione e manutenzione

L'analisi dello stato di conservazione è stata fatta sulla base del semplice sopralluogo visivo in assenza di saggi invasivi e/o prove di funzionalità volte a individuare eventuali passività costruttive, impiantistiche e/o ambientali.

Non si escludono pertanto eventuali anomalie, malfunzionamenti e/o non conformità normative non rilevabili con il semplice sopralluogo visivo.

##### Parti comuni:

Le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni sono da ritenersi insufficienti poiché sono presenti i seguenti fenomeni di degrado:

- diffusi fenomeni di umidità sui muri del cortile comune;
- cattive condizioni della pavimentazione in asfalto del cortile comune;
- presenza di cretti e cavillature, nonché di diffusi fenomeni di umidità sulle facciate con conseguenti ammaloramenti localizzati della verniciatura e dell'intonaco, questi ultimi maggiormente evidenti nell'attacco delle facciate a terra;
- lieve degrado della gronda in c.a. con limitati distacchi del copriferro in calcestruzzo.

Non si rilevano criticità significative strutturali o di altra natura.

Si precisa che la copertura non è stata visionata causa impossibilità di accesso.

Si precisa infine che non essendo disponibile il regolamento condominiale, nella presente sede non è possibile individuare con esattezza quali siano le parti condominiali.

##### Appartamento e box auto:

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento e del box auto sono da ritenersi insufficienti a causa del prolungato stato di abbandono.

Per ripristinare il corretto stato d'uso e manutenzione il sottoscritto C.t.u. ritiene necessari gli interventi sotto descritti.

- Opere edili e assimilabili:
  - diboscamento della vegetazione infestante nel giardino, rimozione degli arredi e dei materiali di varia natura abbandonati all'interno dell'abitazione e del box auto;
  - pulizia e trattamento della pavimentazione in cotto delle terrazze compreso l'eventuale rifacimento dell'impermeabilizzazione nel caso risulti necessario a seguito di specifici saggi non effettuabili nella presente sede;
  - rifacimento dell'intonaco danneggiato dall'umidità su muri e parapetti delle terrazze;
  - revisione e restauro dei serramenti esterni in legno quali finestre, porte finestre,

persiane e portone di ingresso mediante carteggiatura, eventuali opere di piccola falegnameria e verniciatura;

- carteggiatura e verniciatura delle ringhiere esterne;
  - tinteggiatura interna;
  - opere complementari, accessorie e di finitura interne ed esterne.
- Opere impiantistiche:
- in considerazione dell'età (quasi trent'anni) e del prolungato stato di abbandono, dovrà essere effettuata dall'acquirente una revisione generale degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari prevedendo, quale intervento minimo strettamente necessario, la sostituzione della caldaia.

Di seguito si fornisce una stima sintetica, con valore puramente indicativo, dei costi strettamente indifferibili e necessari per riportare i beni al normale stato di manutenzione (escluse eventuali opere condominiali quali restauro e tinteggiatura facciate, restauro gronda, rifacimento pavimentazione e pareti cortile comune, ecc.):

Opere	Costo stimato
Diboscamento giardino e rimozione di arredi e materiali vari	1.500 €
Pulizia e trattamento del pavimento di terrazze e scale esterne (1)	1.000 €
Rifacimento intonaco a toppe su muri e parapetti terrazze (2)	1.500 €
Revisione e restauro serramenti esterni in legno e carteggiatura e verniciatura ringhiere	9.000 €
Tinteggiatura interna	2.500 €
Riprese di tinteggiatura esterna e opere complementari e di finitura	2.500 €
Sostituzione caldaia e revisione impianti (3)	3.000 €
<b>Totale</b>	<b>21.000 €</b>

Note:

- (1) Escluso l'eventuale rifacimento dell'impermeabilizzazione;
- (2) Solo ripristini puntuali;
- (3) Escluso rifacimento bagno e cucina ed escluse eventuali ulteriori sostituzioni, adeguamenti e/o interventi di messa a norma impiantistica.

Si ricorda che l'analisi dello stato di conservazione è stata condotta sulla base del semplice sopralluogo visivo in assenza di saggi invasivi e/o prove di funzionalità volte a individuare eventuali passività costruttive, impiantistiche e/o ambientali.

Non si escludono pertanto eventuali criticità, anomalie, malfunzionamenti e/o non conformità normative non rilevabili con il semplice sopralluogo visivo e che potrebbero

richiedere maggiori costi rispetto a quelli sopra indicati.

## **5. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo il bene è risultato libero da persone.

Il debitore non risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento come da certificato di residenza allegato.

## **6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

6.1 Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 04.04.2025, non risultano domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

### **6.2 Debiti per spese condominiali:**

I beni fanno parte di un complesso immobiliare comprendente ulteriori unità immobiliari (dall'elenco dei subalterni catastali si evincono in totale n. 6 unità residenziali e n. 6 box auto comprese le unità oggetto della presente relazione) provvisto di parti comuni tra le quali il cortile carrabile e relativa rampa di accesso ai box auto individuato dal sub. n. 13; tuttavia, per quanto a conoscenza del sottoscritto, non risulta costituito nessun condominio né risultano presenti il regolamento condominiale e/o le tabelle millesimali.

### **6.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non presenti.

### **6.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:**

Non presenti.

### **6.5 Altre pesi e/o limitazioni d'uso:**

Non presenti.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A SPESE E CURA DEL PROCEDENTE**

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 04.04.2025, risultano le seguenti iscrizioni / trascrizioni contro:

### **7.1 Iscrizioni contro:**

- ISCRIZIONE del 13/01/2022 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1711 Pubblico ufficiale STEFANO BIGOZZI Repertorio 28162 del 30/01/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 1167 del 2002;

- ISCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 5179 Pubblico ufficiale STEFANO BIGOZZI Repertorio 28162 del 30/01/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 241 del 13/01/2022;

## 7.2 Trascrizioni contro:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.33171/24622 in data 09 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Di Appello Di Firenze del 15 luglio 2024, numero di repertorio 7742, a favore di \*\*\* \*\* sede \*\*\* \*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\* \*\* nato a \*\*\* \*\* il \*\*\* \*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2846/2215 in data 30 gennaio 2014, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di FIRENZE (FI) del 02 gennaio 2014, numero di repertorio 17915/2013, a favore di \*\*\* \*\*sede \*\*\* \*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\* \*\* nato a \*\*\* \*\* il \*\*\* \*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di relazione;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.48368/32080 in data 11 novembre 2008, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di PONTASSIEVE (FI) del 08 ottobre 2008, numero di repertorio 1613, a favore di \*\*\* \*\*sede \*\*\* \*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\* \*\* nato a \*\*\* \*\*) il \*\*\* \*\*, codice fiscale \*\*\* \*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

## 8. SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE

### 8.1 Spese annue di gestione e/o manutenzione

Non disponibili.

### 8.2 Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Non disponibili.

## 9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### 9.1 Epoca di costruzione dell'immobile

L'immobile di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato presumibilmente ultimato nel 1997.

## 9.2 Titoli edilizi:

A seguito della consultazione degli archivi edilizi del Comune di Reggello effettuata il 24.01.2025 si rileva che il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 294/92 del 10/09/1992 e successiva variante in corso d'opera n. 721/97 del 25/06/1997 rilasciate dal Sindaco del Comune di Reggello.

L'attestazione di agibilità/abitabilità è stata inviata al Comune di Reggello in data 02/08/2001 e protocollata da detto Comune al n. 19134; con successiva comunicazione prot. n. 19973, riportante la data del 31/07/2001 (evidentemente errata), il Comune ha comunicato che la stessa è formalmente corretta e completa di tutti gli allegati previsti.

Si precisa che nell'attestazione di agibilità/abitabilità è riportata la seguente frase: *“le opere di urbanizzazione sono già state realizzate e ultimate, ma in attesa di essere collaudate”*. Il sottoscritto C.t.u. non ha evidenza del successivo collaudo delle stesse.

## 9.3 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo del 19.02.2025 il sottoscritto C.t.u. ha rilevato la sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo derivante dai titoli edilizi più sopra citati ad eccezione di quanto segue:

- lievi discrepanze nelle misure interne dei vani che si ritiene rientrare nelle tolleranze costruttive di legge ai sensi del DPR 380/2001 e norme successive;
- apertura di una botola sulla parete verticale del vano scale per accesso al sottotetto non abitabile, provvisto di piccolo lucernario, soprastante l'adiacente u.i.; poiché non vi è alcuna evidenza che il sottotetto in questione, non menzionato nell'atto di acquisto né in nessun documento edilizio o catastale, sia incluso nel perimetro della proprietà oggetto della presente relazione, la botola dovrà essere chiusa.

## 10. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Non applicabile.

## VALORE DI MERCATO

### 11. VALORE DI MERCATO

Per la stima del più probabile valore di mercato viene utilizzato il metodo *MCA (Market Comparison Approach)* che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto con immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (cosiddetti "comparabili").

L'attribuzione di opportuni coefficienti di ragguglio (nel caso specifico, si considerano i seguenti: data compravendita, superficie, posizione e tipologia) permette di adeguare il prezzo unitario di compravendita del "comparabile" a quello del bene oggetto di stima in funzione dei prezzi "marginali" attribuibili alle diverse caratteristiche dei beni oggetto di raffronto in funzione degli indici mercantili.

Di seguito i comparabili reperiti nella frazione di Pietrapiana:

- Comparabile 1: Via Carlo Cassola n. 9 - Foglio 60 p.lla 1026
- Comparabile 2: Via Andrea Costa n. 24 - Foglio 60 particella 970
- Comparabile 3: Via Salvador Allende n. 20 - Foglio 60 particella 847



*Localizzazione dei comparabili rispetto al bene oggetto di stima ("subject")*

Di seguito si riportano i risultati della stima ottenuta con l'ausilio dell'applicativo "*Expert Stime*" di Geonetwork.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	74,00	100%	74,00
Terrazze scoperte	12,00	25%	3,00
Giardini esclusivi di appartamenti	71,00	10%	7,10
Box auto collegati ai vani principali	37,00	60%	22,20
Logge, patii e porticati	2,00	35%	0,70
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>107,00</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<b>COMPARABLE 1:</b>	fg. 60 p.lla 1026 - Via C. Cassola 9
<b>COMPARABLE 2:</b>	fg. 60 p.lla 970 - Via A. Costa 24
<b>COMPARABLE 3:</b>	Fg. 60 P.lla 847 - Via Allende 20

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	156.000	162.000	130.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	28/10/2020	22/09/2020	08/07/2021	25/02/2025
Differenziale (in mesi)	52	53	44	
Prezzo marginale	65	68	54	
Prezzo della caratteristica	3.380	3.604	2.376	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	111,95	138,75	104,70	107,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.393	1.168	1.242	
Superficie principale m <sup>2</sup>	86,00	130,00	74,00	74,00
Differenziale	-12,00	-56,00		
Prezzo marginale	1.168	1.168	1.168	
Prezzo della caratteristica	-14.016	-65.408		
<b>TIPOLOGIA</b>				
Tipologia	2	1	2	2
Valore numerico	2,00	1,00	2,00	2,00
Differenziale		1,00		
Prezzo marginale	45.168	45.168	45.168	
Prezzo della caratteristica		45.168		
<b>POSIZIONE</b>				
Posizione	2	2	1	1
Valore numerico	2,00	2,00	1,00	1,00
Differenziale	-1,00	-1,00		
Prezzo marginale	12.988	12.988	12.988	
Prezzo della caratteristica	-12.988	-12.988		
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	132.376	132.376	132.376	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.298	722	1.264	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>132.376</b>	<b>132.376</b>	<b>132.376</b>	

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.237,16</b>
---------------------------------------	-------------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 74.757,06
<b>Valore OMI:</b>	€ 86.982,50
<b>Valore stimato:</b>	€ 132.376,12 = € 1.237,16 x m <sup>2</sup> 107,00 Divergenza percentuale assoluta 0,00% (€ 132.376,00 - € 132.376,00) / € 132.376,00
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 132.400,00

<b>VALORE STIMATO €132.400,00</b> <i>(euro centotrentaduemilaquattrocento/00)</i>
--

L'analisi di mercato condotta sui "comparabili" sopra descritti ha permesso di ricavare, in cifra tonda, il seguente più probabile valore di mercato:

> VALORE DI MERCATO = € 132.000,00

corrispondente ad un prezzo unitario di circa 1.233,00 €/mq di superficie commerciale.

Detto valore è riferito al prezzo che il bene, considerato libero da persone e cose e in normali condizioni di uso e manutenzione, potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato e non tiene conto delle ulteriori riduzioni di cui al paragrafo che segue.

Di seguito si riportano i valori OMI per la zona in oggetto.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: REGGELLO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO%20DEL%20TERRITORIO%20-%20SALTINO-VALLOMBROSA-ETRAPIANA-DONNINI

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	3	4,2	L
Box	Normale	450	650	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1250	1850	L	3,8	5,6	L

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato che si tratta di bene oggetto di procedura esecutiva, il prezzo a base d'asta si ottiene applicando al valore di mercato sopra determinato le seguenti riduzioni e correzioni

di stima, se applicabili:

- riduzione per lo stato di possesso: non applicabile;
- riduzione per la presenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non applicabile;
- riduzione per spese condominiali insolute: non applicabile;
- riduzione per oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: per la chiusura della botola di accesso al sottotetto si stimano, a corpo, € 500,00;
- riduzione per lo stato d'uso e manutenzione: si considerano unicamente gli oneri per le opere di riparazione e manutenzione ritenute strettamente indifferibili (cfr. avvertenze riportate al punto 4.8), escluse opere di natura condominiale, stimati indicativamente in € 21.000,00;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 2922 CC) e per i meccanismi d'asta stimata nella misura del 10%.

Pertanto, il sottoscritto C.t.u. ritiene doversi applicare le seguenti riduzioni:

VALORE DI MERCATO	€	132.000,00
RIDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	- €	500,00
RIDUZIONE PER RIPRISTINO STATO D'USO E MANUTENZIONE	- €	21.000,00
	€	110.500,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (10%)	- €	11.050,00
	€	99.450,00
➤ <b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	€	<b>99.450,00</b>

che si arrotonda in € 99.500,00.

Il sottoscritto C.t.u. indica pertanto, quale prezzo a base d'asta dei beni pignorati, considerati liberi e al netto delle riduzioni per il ripristino del normale stato d'uso e manutenzione, la cifra di € 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00

### 13. APPETIBILITA' DEI BENI / EVENTUALE DIVISIBILITA' DEI BENI / REGIME IMPOSITIVO

#### 13.1 Appetibilità del bene sul mercato,

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che i beni siano sufficientemente appetibili sul mercato locale.

#### 13.2 Eventuale divisibilità dei beni

Considerata la conformazione dei luoghi, il sottoscritto ritiene che i beni oggetto della

presente relazione non siano tra loro divisibili e che, ai fini della vendita all'asta, costituiscano un unico lotto.

### **13.3. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Trattandosi di cessione di unità immobiliare abitativa effettuata non in regime di impresa e quindi da privato, la vendita sconta l'imposta di registro proporzionale del 9% (2% nel caso di acquisto come "prima casa") e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50,00 euro ciascuna).

Firenze, 11.04.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Alberto Zetti

## **ALLEGATI**

ALL. 1 - Tabella riepilogativa (lotto unico)

ALL. 2 - Rilievo fotografico

ALL. 3 - Copia avvisi di sopralluogo inviati alle Parti

ALL. 4 - Copia verbali di sopralluogo

ALL. 5 - Rilievo planimetrico in scala 1:100

ALL. 6 - Documentazione ipocatastale

ALL. 7 - Certificato di residenza debitore

ALL. 8 - Ricevuta invio perizia CTU al debitore