



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei



Proc. n. 131/2024 R.G.

promosso da

XXX XXXX

contro

XXX XXXX



Prossima Udienza

27.5.2025, h. 11,15.



C.T.U. Arch. Roberto Lucarelli

Via Reginaldo Giuliani r/D 64 - 50141 FIRENZE



Firenze, 26 Aprile 2025



Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

**QUESITO N.1**

- 1.1. - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed estremi dell'atto;
- 1.2. - Sopralluogo e verifiche;
- 1.3. - Corrispondenza dei dati con l'atto di pignoramento;

**QUESITO N.2**

- 2.1. - Identificazione catastale;

**QUESITO N.3**

- 3.1. - Provenienza;

**QUESITO N.4**

- 4.1. - Descrizione dei beni oggetto di pignoramento;
- 4.2. - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

**QUESITO N.5**

- 5.1. - Accertamento della proprietà;
- 5.2. - Occupazioni e contratti - stato di possesso;

**QUESITO N.6**

- 6.1. - Formalità, servitù, vincoli e limitazioni varie (opponibili sull'acquirente);

**QUESITO N.7**

- 7.1. - Formalità, vincoli e Oneri (non opponibili sull'acquirente);

**QUESITO N.8**

- 8.1. - Regolarità urbanistica e amministrativa;
- 8.2. - Irregolarità urbanistiche, Attestazione di Conformità in Sanatoria;
- 8.2.1. - Considerazioni relative alla difformità strutturale
- 8.3. - Stima dei Costi per la Sanatoria Urbanistica e Catastale

**QUESITO N.9**

- 9.1. - calcolo della consistenza;
- 9.2. - considerazioni di stima;
- 9.3. - valutazione;
- 9.4. - valore attuale dei beni per la quota di proprietà;
- 9.5. - Riduzione per oneri di sanatoria
- 9.5.1. - Considerazioni relative alla difformità strutturale
- 9.6. - indicazione del prezzo finale a base d'asta;
- 9.7. - divisibilità;

**QUESITO N.9 bis**

- 9 bis.1. - regime impositivo della vendita;

**QUESITO N.10**

- 10.1. - *riepilogo*
- 10.2. - *Valutazione sintetica e considerazioni finali.*

Con ordinanza del Giudice Istruttore del 23/12/2024, il sottoscritto Arch. Roberto Lucarelli, nato a Pistoia (PT) il 26 aprile 1963 e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 8338, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe, in sostituzione dei periti precedentemente designati che non avevano prestato giuramento nei termini di legge. L'incarico riguarda la stima del compendio pignorato e lo svolgimento delle attività previste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in conformità al verbale di nomina del 30/07/2024. Accettata la nomina, lo scrivente si impegna a rispondere ai quesiti contenuti nel verbale stesso.

### QUESITO N.1 (allegato 1)

#### 1.1. - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed estremi dell'atto;

Premesso che:

- In forza dei seguenti titoli esecutivi:
  - Sentenza N. 79/2019 del 14/02/2019, emessa dal Giudice Dott.ssa Manfrè, con formula esecutiva del 26/01/2023 e notificata insieme all'atto di precetto del 03/02/2023. L'atto non è stato ritirato entro il termine di 10 giorni. La sentenza conferma l'Ordinanza del 21/07/2016 (RG 669/2016) e dell'04/05/2017 (RG 669/2016), entrambe emesse dal Tribunale di Livorno, Giudice Dott.ssa Raffaella Calò, con relativa notifica degli atti di precetto.
  - Ordinanza N. 1860/2017 del 01/06/2017 (RG 52/2017), del Tribunale di Livorno, Sezione Lavoro, Giudice Dott.ssa Raffaella Calò, con formula esecutiva del 28/06/2017, notificata unitamente all'atto di precetto.
- In data 22/04/2024, su istanza della Sig.ra XXX XXXX (Codice Fiscale XXXXXXXX), l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze ha proceduto al pignoramento nei confronti della Sig.ra XXX XXXX (Codice Fiscale XXXXXXXX) del seguente bene immobile per la quota di 1/2 e i diritti ad esso spettanti: - L'unità immobiliare, sita nel Comune di Empoli (FI) in **Via degli Orti, n.c. 103 (erroneamente individuato al Catasto con n.c. 29, ma facilmente identificabile)**, si trova al piano primo e si compone di quattro vani, cucina e accessori, con locali ad uso ripostiglio al piano terra. Confina con la via e con le proprietà condominiali. Censito al Catasto Fabbricati di Empoli (FI) al Foglio 14, Particella 19, Subalterno 5, categoria A/3, Classe 3, vani 6,5, superficie catastale di 127 mq e rendita di € 604,25.
- L'immobile sopra descritto è stato pignorato con tutte le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nulla escluso o riservato, anche se

successivamente introdotto.

- In data 22/04/2024, come da Verbale di Pignoramento Immobiliare, è stato notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte d'Appello di Firenze, repertorio n. 477.
- Il pignoramento è stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 06/05/2024, al n. 17496 del Registro Generale d'Ordine e al n. 12997 del Registro Particolare (come attestato dalla relativa Nota di Trascrizione, allegata al presente documento).
- In data 29/04/2024, il pignoramento è stato iscritto al ruolo in via telematica.
- In data 21/05/2024, è stata depositata l'istanza di vendita.
- In data 16/01/2025, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione si è iscritta come creditore per la somma complessiva di € 5.249,71, ai sensi degli artt. 499 e ss. c.p.c., con richiesta di ammissione al concorso nella distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare.
- In data 17/04/2025, il sottoscritto, esaminata la documentazione di provenienza e la planimetria catastale, ha provveduto a correggere catastalmente il numero civico dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, mediante Variazione Toponomastica (prot. FI0086618/2025). L'immobile, sito nel Comune di Empoli (FI), in Via degli Orti n.c. 103, risultava erroneamente censito al Catasto con il numero civico 29. Verificata la documentazione depositata agli atti, e accertata la regolare recezione della variazione, si attesta che l'indirizzo risulta ora conforme allo stato di fatto e alla toponomastica comunale.

Preso visione della documentazione depositata agli atti, fatte le opportune verifiche all'U.T.E. e alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze, e quant'altro necessario per il corretto espletamento del mandato, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali per l'espletamento di quanto sopra richiesto.

### **INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

#### **1.2 – Sopralluogo e Verifiche (Allegato 2 e 3)**

Il sottoscritto CTU, previo coordinamento con il Custode giudiziario (ISVEG) e trasmissione, secondo le modalità concordate, delle planimetrie catastali, della copia dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, ha provveduto a comunicare l'avvenuto conferimento dell'incarico: a mezzo PEC al creditore precedente e, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, agli esecutati (v. allegato). Alla comunicazione sono stati allegati la nomina del Custode, il "Foglio notizie", nonché l'indicazione della

data, ora e luogo di avvio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 23/01/2025 alle ore 9:30. La stessa comunicazione è stata inoltre consegnata a mano e firmata per ricevuta dal sig. XXX XXXX, marito dell'esecutata e attuale occupante dell'immobile.

In data 23/01/2025, all'orario stabilito, il CTU si è recato presso l'immobile sito in Empoli (FI), Via degli Orti n.c. 103 (piano primo), erroneamente censito al Catasto con il numero civico 29, anziché con il corretto 103, come confermato dall'estratto di mappa e dalla planimetria catastale. L'esecutata non ha preso parte al sopralluogo, non avendo neppure ritirato le comunicazioni inviate a mezzo raccomandata. L'accesso all'immobile è stato tuttavia possibile grazie alla presenza del sig. XXX XXXX, comproprietario per la quota di 1/2, che vi risiede insieme al figlio.

Durante il sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal Custode (v. allegato). È stata riscontrata l'impossibilità di accedere a una parte dell'unità immobiliare, risultando la stessa di fatto suddivisa e in parte occupata dal figlio dell'esecutata, sig. XXX XXXX, assente al momento dell'ispezione.

Stabilito un contatto diretto con il sig. XXX XXXX e d'intesa con il Custode, si è proceduto ad effettuare un secondo accesso all'immobile in data 06/02/2025.

In occasione del secondo sopralluogo è stata rilevata una suddivisione di fatto dell'unità abitativa in due appartamenti distinti, ciascuno con ingresso autonomo dal pianerottolo del corpo scala, identificati nella planimetria allegata con le lettere "A" e "B".

È stato quindi eseguito un rilievo metrico dettagliato, con contestuale verifica della conformità catastale, nonché dello stato urbanistico ed edilizio dell'immobile.

Nel corso delle verifiche:

- è stata confermata l'erronea attribuzione del numero civico, successivamente rettificata mediante Variazione Toponomastica, a seguito di indagine catastale e notarile;
- sono state rilevate alcune difformità edilizie e incongruenze con la planimetria catastale attualmente depositata.

Le operazioni si sono concluse alle ore 10:30 della stessa giornata.

### **1.3. - Corrispondenza dei dati con l'atto di pignoramento. (allegato 1)**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, come descritto nel paragrafo precedente, è stato inizialmente interessato da un'errata attribuzione del numero civico in sede catastale (n. 29 anziché il corretto n. 103). Tale discrepanza è stata sanata dal sottoscritto mediante Variazione Toponomastica (prot. FI0086618/2025), sulla base della documentazione probatoria allegata.

Nonostante l'anomalia iniziale, l'immobile è sempre stato chiaramente individuabile e

trova piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento a favore della Sig.ra XXX XXXX (C.F. XXXXXXXX, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 06/05/2024, al n. 17496 del Registro Generale d'Ordine e al n. 12997 del Registro Particolare (v. Nota di Trascrizione allegata).

L'immobile risulta intestato all'esecutato per la **quota di 1/2 della piena proprietà**.

A seguito della rettifica toponomastica, l'appartamento risulta ora correttamente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), come segue:

- Indirizzo: Via degli Orti n. 103;
- Foglio 14, Particella 19, Subalterno 5, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale di 127 mq, rendita catastale pari a € 604,25.

Alla luce di quanto sopra, si conferma la corrispondenza univoca e certa tra i dati catastali attualmente risultanti e quelli indicati nell'atto di pignoramento, tale da garantire la sicura identificazione del cespite.

Si segnala tuttavia la presenza di alcune difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile, riscontrate in sede di sopralluogo. Tali aspetti, rilevanti ai fini della conformità urbanistica e catastale, saranno dettagliatamente esaminati nei paragrafi successivi (§2.1 e §8.1) della presente relazione.

Ultimate le operazioni necessarie all'esatta individuazione dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha pertanto provveduto alla redazione della presente perizia.

## **QUESITO N.2**

### **2.1 - Identificazione catastale (Allegato 6)**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è un appartamento ad uso civile abitazione, situato nel Comune di Empoli (FI), in Via degli Orti n. 103. In origine, l'indirizzo risultava erroneamente censito al Catasto con il numero civico 29. Tale incongruenza è stata corretta dal sottoscritto mediante procedura di variazione toponomastica (prot. FI0086618/2025), sulla base dell'atto notarile di provenienza, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa.

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Empoli come segue:

- Foglio 14, Particella 19, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza: 6,5 vani – Superficie catastale: 127 mq – Rendita catastale: € 604,25.

La planimetria in uso si riferisce alla variazione del 15/04/1996 (pratica n. FI0293230), depositata agli atti in data 23/08/2007 per "Errata rappresentazione grafica" (prot. n. 38360.1/1996).

L'appartamento è posto al primo piano e, secondo quanto indicato nella planimetria

catastale, è composto da: - ingresso comune, con accesso da scale private dal vestibolo condominiale, - Quattro vani principali, - Una cucina, - Un disimpegno, - Un servizio igienico.

Sono inoltre annessi in proprietà esclusiva:

- Un piccolo servizio igienico (lavanderia), separato dal resto dell'appartamento, accessibile tramite un piccolo terrazzo dal pianerottolo di mezza scala;
- Uno spazio sottoscala al piano terra.

L'unità risulta intestata, in regime di comunione legale dei beni, come segue:

- Sig. XXX XXXX (C.F. XXX XXXX), per la quota di 1/2;
- Sig.ra XXX XXXX (C.F. XXXXXXXX), per la quota di 1/2.

### **Difformità Catastali riscontrate**

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 23/01/2025 e 06/02/2025, è stata rilevata la non conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale depositata, con presenza di difformità edilizie e una suddivisione di fatto dell'immobile in due unità distinte. Tali irregolarità sono documentate nel verbale di sopralluogo e nell'elaborato grafico allegato.

Le principali incongruenze sono:

- Suddivisione dell'unità immobiliare in due appartamenti autonomi, identificati nell'elaborato grafico come "Appartamento A" e "Appartamento B";
- Realizzazione di un guardaroba nella camera principale dell'Appartamento A, non presente in planimetria;
- Trasformazione di una camera da letto in cucina, con modifica della distribuzione originaria degli spazi;
- Riduzione dell'altezza in un ambiente a 270 cm, in difformità rispetto ai dati catastali;
- Presenza di una scala in legno per l'accesso al sottotetto, elemento non rappresentato;
- Il sottotetto, sebbene non abitabile, presenta circa 7 mq con altezza >150 cm, configurando una potenziale superficie da accatastare (previa pratica DOCFA)
- Assenza del servizio igienico (wc) dell'Appartamento B nella planimetria catastale.

È presente la **DIA n. 869/2004**, che giustifica parzialmente alcune modifiche, ma non è mai stato presentato l'aggiornamento catastale, rendendo le variazioni edilizie non registrate formalmente.

## Frazionamento dell'immobile

Il frazionamento risulta **realizzato di fatto** (gli impianti risultano promiscui) ma non ancora regolarizzato né sotto il profilo catastale né urbanistico. La normativa distingue tra:

- Frazionamento catastale, ovvero l'aggiornamento delle mappe e planimetrie al Catasto;
- Frazionamento urbanistico, che riguarda le opere edilizie reali.

Tale procedura richiede la presentazione di una CILA o SCIA al Comune, seguita da aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA. Questi adempimenti sono necessari per la conformità urbanistica e catastale e per garantire la regolarità nelle operazioni di compravendita.

Il frazionamento, se realizzato nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e condominiali, può comportare un aumento del valore immobiliare e una riduzione dei costi gestionali. In caso di frazionamento abusivo, è necessaria la regolarizzazione tramite apposita procedura e pagamento delle relative sanzioni.

## QUESITO N.3

### 3.1. - Provenienza. (allegato 7)

A seguito dell'esame degli atti e dei documenti disponibili, estesi sino al primo trasferimento anteriore al ventennio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze, si attesta che il bene sopra indicato è pervenuto all'esecutata nella rispettiva quota in forza del seguente titolo:

- **Atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio Maria Michela Altiero di Empoli, datato 18 Aprile 1996, repertorio n. 4603, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 Maggio 1996, al numero di registro generale 11990 e al numero di registro particolare 8004. Il precedente proprietario era:
  - XXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) per i diritti pari alla piena proprietà (1/1);

Precedentemente in virtù dei seguenti titoli:

- per 1/6 (un sesto) in forza di successione in morte di XXX XXXXX, deceduto il 23/02/1968 (dichiarazione di successione n. 41 vol. 327, presentata all'Ufficio del Registro di Empoli nel 1968).
- per 5/6 (cinque sestimi) in virtù di Atto di Compravendita e permuta per Notaio Mario Piccinini di Firenze in data 16/01/1975 rep. 5391/546 registrato a Firenze il 03/02/1975 al n. 3481 e trascritta a Firenze il 23/02/1975 al n. 1840 del Registro particolare.

## ASTE GIUDIZIARIE® **QUESITO N.4**

### **4.1. - Descrizione del bene oggetto di pignoramento (Allegato 4 – TAV A)**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Empoli (FI), in Via degli Orti n. 103, una strada che si dirama come un ramo secondario da Via Vincenzo Chiarugi – arteria cittadina di riferimento, apprezzata per la qualità costruttiva degli edifici e il buon livello di manutenzione generale – proseguendo poi in direzione autonoma e allontanandosi progressivamente da essa. L'ubicazione è particolarmente strategica: l'edificio si colloca ai margini del centro storico, in prossimità di Porta Pisana e a circa 500 metri da Piazza Farinata degli Uberti, nota anche come Piazza dei Leoni, per la presenza della celebre fontana ottocentesca delle Naiadi. L'area è storicamente caratterizzata da un tessuto urbano compatto ma armonioso, in cui si conservano ancora oggi numerosi elementi architettonici originari, integrati da interventi urbanistici risalenti ai secoli XIX e XX. La zona risulta ben servita e curata, con una presenza equilibrata di negozi, laboratori artigianali, servizi e aree verdi, mantenendo una forte vocazione residenziale. L'unità immobiliare è inserita in un piccolo e modesto palazzotto borghese, tipologia edilizia caratteristica del centro storico empolesse, spesso articolata su più livelli. Tali edifici erano tradizionalmente organizzati con funzione residenziale ai piani superiori, mentre il piano terreno era destinato a botteghe, magazzini o, come nel caso specifico, a spazi retrostanti adibiti a orti, accessibili passando attraverso i locali al piano strada. Gli accessi si presentano differenziati in base alla funzione originaria: portoncini in pietra o in finta pietra definivano gli ingressi delle abitazioni più signorili, mentre aperture più ampie, oggi in parte trasformate in vetrine o garage, erano riservate agli ambienti destinati ad attività artigianali o commerciali. Nonostante gli interventi e le trasformazioni avvenuti nel tempo, l'edificio conserva i tratti salienti del tessuto urbano storico: coerenza volumetrica, distinzione funzionale tra i piani e una sobria armonia architettonica, elementi che ne tutelano e valorizzano il carattere storico-urbanistico. La Via degli Orti, su cui si affaccia l'immobile, si presenta come una strada stretta non molto trafficata, con marciapiedi minimi posti a ridosso degli edifici, in linea con l'impianto storico del centro urbano. Da essa si diramano ulteriori vie a prevalente vocazione residenziale.

L'appartamento analizzato è situato al piano primo di un edificio residenziale, con accesso da un ingresso comune posto al piano terra, che immette in un vestibolo condiviso. Quest'ultimo funge anche da passaggio pedonale verso alcune abitazioni retrostanti, edificate in posizione più arretrata rispetto al fronte strada, nell'area un tempo occupata dagli orti interni del fabbricato.

Come risulta dalla planimetria catastale, l'unità immobiliare era originariamente configurata come un unico appartamento, con accesso diretto dal piano terra e scala interna esclusiva in muratura, che conduceva al pianerottolo di fine rampa, adibito a disimpegno. Da qui si accedeva a quattro vani principali, oltre a cucina, disimpegno e servizio igienico, nonché a due ambienti annessi in proprietà esclusiva: un piccolo servizio igienico (lavanderia), situato su un terrazzo accessibile dal pianerottolo di mezza scala, e un vano sottoscala al piano terra, utilizzabile come ripostiglio o locale di deposito.

Dai sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha rilevato una situazione difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'immobile risulta attualmente suddiviso di fatto in due distinte porzioni (unità abitative):

- **Porzione A**, attualmente occupato dal figlio dell'esecutata, è situato sulla destra del pianerottolo. L'ingresso immette direttamente nella zona giorno; sulla destra si trova il bagno, mentre frontalmente si accede alla cucina e alla zona pranzo. Una scala in legno a vista conduce al sottotetto, utilizzato come soffitta, con altezza variabile tra 230 cm e 94 cm. Sulla sinistra si sviluppa la zona notte, composta da un guardaroba e una camera da letto. La superficie complessiva è di circa **50 mq**.
- **Porzione B**, abitato dal padre dell'esecutata, è collocato frontalmente rispetto alla scala. L'ingresso apre su una zona giorno con cucina e pranzo, alla quale segue un ampio soggiorno. Da questo ambiente si accede alla zona notte, composta da disimpegno, bagno e camera da letto. La superficie lorda è di circa **65 mq**.

Completano la proprietà esclusiva dell'intera unità immobiliare i due ambienti accessori già menzionati: il piccolo servizio igienico (lavanderia), accessibile dal pianerottolo di mezza scala tramite un terrazzo, e il vano sottoscala al piano terra, utilizzabile come ripostiglio o locale di deposito.

La discrepanza tra lo stato attuale e quanto risulta dalla planimetria catastale è, almeno in parte, riconducibile a una DIA presentata nel 2004. Lo stato di fatto, come rappresentato negli elaborati tecnici predisposti dallo scrivente anche sulla base della suddetta pratica edilizia, risulta solo parzialmente conforme alla situazione urbanistico-edilizia e catastale. Permangono, infatti, alcune difformità interne.

Tali incongruenze sono documentate negli elaborati grafici e fotografici allegati e vengono approfondite nel paragrafo successivo, relativo alle irregolarità urbanistiche e amministrative (§ 8.2.A).

L'unità immobiliare è situata al primo piano di una palazzina d'epoca in muratura ordinaria, con solai in orditura lignea. Le finiture esterne risultano modeste, con intonaco civile e parapetti in pietra molto degradati.

L'accesso avviene attraverso un vestibolo d'ingresso comune, sul quale grava un diritto di passo a favore degli immobili retrostanti. Lo stesso si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in graniglia e pareti intonacate con balza decorativa effetto pietra. Le scale, accessibili tramite portoncino blindato ad uso esclusivo, sono in pietra, con alzata tinteggiata di bianco, come le pareti circostanti.

All'interno, l'immobile presenta finiture uniformi: pavimenti in piastrelle di monocottura chiara, rivestimenti dei bagni e della cucina coerenti per materiale e tonalità, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati di bianco. Gli infissi interni, recentemente sostituiti, sono in legno tamburato con cornici stondate; le finestre, anch'esse di recente installazione, sono dotate di vetrocamera e schermate con persiane "alla fiorentina" in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici di tipo ordinario. Il riscaldamento è garantito da radiatori in alluminio, con l'integrazione di due ventilconvettori (fan-coil) per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

L'altezza interna dei locali è generalmente pari a 3,20 m, come confermata in planimetria catastale, con alcune eccezioni: del soffitto del bagno della porzione "B", controsoffittato ad un'altezza di circa 3,00 m e dell'ambiente cucina-pranzo della porzione "A", che presenta un'altezza attuale di circa 2,70 m. Non risultano tuttavia pratiche edilizie che comprovino un eventuale abbassamento del solaio, rendendo difficile riscontrarne con certezza l'origine.

Sopra l'ambiente cucina-pranzo della porzione "A" è inoltre presente un sottotetto non abitabile, accessibile tramite scalette in legno. Questo ambiente è caratterizzato da un'altezza variabile, con un massimo di circa 2,30 m e un minimo di circa 94 cm, e si configura come locale di sgombero o deposito (soffitta).

L'unità comprende anche due vani ad uso esclusivo, non direttamente comunicanti con l'abitazione principale:

- un piccolo terrazzo con servizio igienico-lavanderia, accessibile dal pianerottolo di mezza scala;
- un vano sottoscala al piano terra, utilizzabile come ripostiglio o locale di deposito.

La superficie lorda misurata dell'appartamento è pari a 115 mq, mentre la superficie catastale complessiva risulta di 127 mq, comprensiva degli annessi esclusivi.

APPART.	PIANO	AMBIENTI	SUP. NETTA	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
<b>A</b>	P.1	INGRESSO CUCINA PRANZO	16,98			
	-	BAGNO WC	4,1			
	"	DISIMPEGNO	1,9			
	"	GUARDAROBA	4,79			
	"	CAMERA	14,06			
	"	SOFFITTA mq. > 1,50 ml	7,38		C.di merito	
<b>A</b>	<b>P.1.</b>	<b>TOTALE MQ.</b>	<b>42 mq. circa</b>	<b>50,00 mq. circa</b>		
<b>B</b>	P.1	INGRESSO CUCINA PRANZO	12,37			
	"	SOGGIORNO	22,33			
	"	DISIMPEGNO	2,07			
	"	BAGNO WC	3,86			
	"	CAMERA	15			
<b>B</b>	<b>P.1.</b>	<b>TOTALE MQ.</b>	<b>55,60 mq. circa</b>	<b>65,00 mq. circa</b>		
<b>C</b>	<b>Mezzanino</b>	WC LAVENDERIA	1,78		C.di merito	
		BALCONE	1		C.di merito	
<b>A+B+C</b>		<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>		<b>115</b>		115 + plus

Lo scrivente considera il compendio edilizio come un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO	<i>Appartamento in piccola palazzina d'epoca</i>
-------------	--

#### 4.2. - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico. (allegato 9 – TAV. B)

Il Comune di Empoli si è dotato di un proprio Piano Strutturale con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30 marzo 2000. In seguito, nell'ambito di una pianificazione integrata a scala sovracomunale, ha partecipato alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale, adottato con deliberazione consiliare n. 95 del 18 dicembre 2023, in forma associata con i Comuni di Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite. Il Regolamento Urbanistico attualmente vigente, approvato con delibera n. 72 del 4 novembre 2013, risulta ormai scaduto nella sua efficacia temporale, anche alla luce dell'entrata in vigore della Legge Regionale 65/2014 e della nuova pianificazione strategica in fase di attuazione. A completamento del quadro normativo locale, sono state approvate le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 26 giugno 2022. L'Amministrazione comunale ha pertanto avviato il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici, culminato con l'adozione del nuovo Piano Operativo Comunale in data 9 aprile 2024, che individuano e classificano il fabbricato dell'esecutato nella normativa seguente:

- Classificazione: **Zone territoriale omogenea "B"** di cui all'Art. 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.;
- Sub-sistemi e ambiti: - **Ambiti urbani suscettibili di completamento - B3** (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) – NTA - Art. 29 Modalità d'intervento
- UTOE di riferimento : **UTOE 7 EM** - NTA - art. 34, Schede delle parti di città (Unità Territoriali Organiche Elementari).

Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi - T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi - Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

L'immobile, di impianto novecentesco presente al 1954 (Edificato di impianto storico a carattere puntuale e/o sparso), ricade all'interno del tessuto urbano consolidato, in zona a destinazione prevalentemente residenziale (Zona B3), come disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Empoli. In tale ambito, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici urbanistici e delle prescrizioni specifiche di zona. In tale contesto, si segnala che il frazionamento dell'unità immobiliare, meglio descritto al paragrafo 9.7, risulta urbanisticamente ammissibile e tecnicamente realizzabile, a condizione che vengano rispettati determinati requisiti normativi e procedurali. Trattandosi di intervento senza modifica della volumetria complessiva né della destinazione d'uso, lo stesso rientra tra quelli qualificabili come "manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, da attuarsi mediante titolo edilizio idoneo (generalmente CILA), ferma restando la necessità di separazione impiantistica e della monetizzazione degli standard urbanistici (in particolare parcheggi), ove non soddisfatti in loco.

## **QUESITO N.5**

### **5.1. - Accertamento della proprietà.**

A seguito delle verifiche effettuate presso i pubblici registri immobiliari, si attesta che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sita nel Comune di Empoli (FI), in Via degli Orti n. 103 (già erroneamente individuata con il civico n. 29 e successivamente corretta mediante Variazione Toponomastica prot. FI0086618/2025), risulta intestata in regime di comunione legale dei beni come segue:

- Sig. XXX XXXX (C.F. XXX XXXX), per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- Sig.ra XXX XXXX (C.F. XXXXXXXX), per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 06/05/2024, al n. 17496 del Registro Generale d'Ordine e al n. 12997 del Registro Particolare, come da Nota di Trascrizione allegata.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli come segue:

- Foglio 14, Particella 19, Subalterno 5;
- Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani;
- Superficie catastale: 127 mq;
- Rendita catastale: € 604,25.

Si conferma la piena e univoca corrispondenza tra la situazione catastale attuale e quella riportata nell'atto di pignoramento, tale da garantire la chiara identificazione del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

## **5.2. - Occupazioni e contratti - stato di possesso (Allegato 3)**

Alla data del sopralluogo, il bene oggetto della presente procedura risulta occupato dal comproprietario Sig. XXX XXXX, intestatario della quota di 1/2 della piena proprietà, unitamente al figlio.

L'occupazione avviene a titolo di residenza personale, senza la presenza di contratti di locazione, comodato o altri titoli giuridici opponibili a terzi, né risultano trascrizioni di contratti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti.

In sede di accesso, l'immobile è apparso regolarmente abitato e in condizioni di ordinaria manutenzione. Non sono emerse situazioni di occupazione da parte di terzi né indicazioni di contratti registrati che possano incidere sullo stato di disponibilità del bene.

Pertanto, si attesta che l'immobile è nella disponibilità materiale diretta di uno dei comproprietari, senza elementi che configurino diritti di terzi opponibili alla procedura esecutiva.

## **QUESITO N.6**

### **6.1. - Formalità, servitù, vincoli e limitazioni varie gravanti sul bene (opponibili all'acquirente). (Allegato 11)**

Presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, sono state riscontrate le seguenti formalità opponibili all'acquirente:

#### **Trascrizioni a favore**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/1988 – Registro Particolare 8166 Registro

Generale 14058 – Atto tra vivi – Nota disponibile in formato immagine.

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/1996 – Registro Particolare 8004 Registro Generale 11990 – Atto tra vivi – Compravendita – Nota disponibile in formato immagine.

#### **Trascrizioni contro**

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1997 – Registro Particolare 11866 Registro Generale 18046 – Pubblico ufficiale Altiero Maria Michela, Repertorio 5606 del 25/06/1997 – Atto tra vivi – Compravendita – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2010 – Registro Particolare 12591 Registro Generale 20561 – Pubblico ufficiale Lazzeroni Cesare, Repertorio 210418/17907 del 26/05/2010 – Trasferimento immobili a seguito di separazione – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2024 – Registro Particolare 12997 Registro Generale 17496 – Pubblico ufficiale UNEP presso Corte d'Appello di Firenze, Repertorio 477/2024 del 22/04/2024 – Verbale di pignoramento immobiliare – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.

#### **Iscrizioni contro (Ipotecche e mutui)**

6. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2016 – Registro Particolare 2596 Registro Generale 14953 – Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno, Repertorio 336 del 14/04/2016 – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.
7. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2017 – Registro Particolare 6179 Registro Generale 36495 – Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 1860 del 01/06/2017 – Ipoteca giudiziale da sentenza di condanna – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.
8. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2018 – Registro Particolare 465 Registro Generale 3402 – Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno, Repertorio 669 del 21/07/2016 – Ipoteca giudiziale da sentenza di condanna – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.
9. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2019 – Registro Particolare 4573 Registro Generale 28101 – Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno, Repertorio 72 del 14/02/2019 – Ipoteca giudiziale da sentenza di condanna – Immobili siti in Empoli (FI) – Nota disponibile in formato elettronico.

#### **Iscrizioni a favore**

Nessuna iscrizione a favore risulta registrata.

**Aggiornamento:** L'indagine aggiornata nel mese di aprile 2025 ha dato esito negativo per nuove trascrizioni e iscrizioni.

## **QUESITO N.7**

### **7.1. - Formalità, vincoli e Oneri (non opponibili sull'acquirente)**

Dall'esame dei registri immobiliari e della documentazione disponibile, non risultano formalità, servitù, vincoli o limitazioni opponibili all'acquirente, salvo quanto già indicato nella documentazione urbanistica e catastale. Non sono emerse ipoteche, pignoramenti o diritti di passaggio a favore di terzi, né vincoli urbanistici che limitino l'utilizzo dell'immobile.

## **QUESITO N.8**

### **8.1 - Regolarità urbanistica e amministrativa. (Allegato 9)**

A seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Empoli, in relazione all'immobile opponibile all'esecutato, è stata rinvenuta una Denuncia di Inizio Attività (**DIA n. 869/2004**) presentata per interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera b della Legge Regionale n. 52/1999.

La pratica è stata presentata in data 30 dicembre 2004 dal proprietario dell'immobile, Sig. XXX XXXX, e registrata con il numero 2004/869 (protocollo n. 053464). In seguito, è stata presentata una variante in corso d'opera in data 13 gennaio 2005 (protocollo n. 001368). L'avvio dei lavori è stato comunicato il 27 gennaio 2005, con protocollo n. 003460, mentre la comunicazione di ultimazione lavori è stata depositata il 9 giugno 2005, con protocollo n. 0025061.

Gli interventi autorizzati prevedevano la redistribuzione degli spazi interni dell'immobile, con la realizzazione di un nuovo bagno e di un disimpegno, oltre all'allacciamento degli scarichi all'impianto di smaltimento esistente. Quest'ultimo è composto da un pozzetto degrassatore (a servizio della cucina e delle acque saponose) e da una fossa settica bicamerale (a servizio dei bagni), con immissione finale nella fognatura pubblica ubicata in Via degli Orti.

Tuttavia, a seguito del secondo sopralluogo tecnico effettuato, lo scrivente ha rilevato che lo stato di fatto dell'immobile **non risulta conforme** alla situazione urbanistico-edilizia risultante dalla documentazione amministrativa e progettuale. In particolare, la DIA non consente di legittimare la regolarità urbanistica, essendo emerse **difformità** che sono state documentate attraverso elaborati grafici e fotografici. Le irregolarità rilevate saranno

oggetto di ulteriore analisi nel paragrafo successivo, dedicato alle irregolarità urbanistiche e amministrative (§ 8.2.A).

## **8.2. - Irregolarità urbanistiche e Attestazione di Conformità in Sanatoria** (Allegato 9)

A seguito dei sopralluoghi tecnici effettuati in data 23/01/2025 e 06/02/2025, si è accertata la non conformità dell'unità immobiliare rispetto allo stato legittimo desumibile dagli atti edilizi depositati (DIA n. 869/2004) e dalla planimetria catastale vigente. In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- 1. Frazionamento di fatto dell'unità immobiliare** in due porzioni funzionalmente autonome, entrambe adibite a uso abitativo, ciascuna dotata di zona cucina-pranzo, servizio igienico e camera da letto. Tale configurazione non risulta formalmente autorizzata né urbanisticamente né catastalmente, pur rispettando i requisiti minimi di abitabilità previsti dal D.M. 5 luglio 1975. Tuttavia, si evidenzia che gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) risultano attualmente condivisi, rendendo l'autonomia solo parziale.

È importante sottolineare che, oltre agli interventi necessari per la piena autonomia funzionale delle due unità, il frazionamento comporta l'obbligo di dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale, come previsto dall'art. 41-quinquies della Legge 1150/1942 e dalle normative comunali vigenti. Considerata l'impossibilità tecnica di realizzare parcheggi all'interno del lotto o in aree pertinenziali entro un raggio di 200 metri, e dato che l'immobile ricade in zona urbanistica B3, ove è ammessa la monetizzazione degli standard, il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi potrà avvenire tramite il versamento della somma sostitutiva al Comune, come previsto dal Regolamento Urbanistico vigente (Allegato Calcolo Monetizzazione Parcheggi) .

In merito alla configurazione attuale, si precisa che il frazionamento urbanistico e catastale dell'unità immobiliare non è obbligatorio qualora essa continui a essere considerata formalmente unica, utilizzata da un unico nucleo familiare o comunque non oggetto di atti distinti di disposizione (quali vendita o locazione separata delle porzioni). Qualora, invece, si intenda conferire autonomia funzionale, patrimoniale o giuridica alle due porzioni — ad esempio mediante atti di alienazione o locazione indipendente — sarà necessario procedere con apposita pratica edilizia di frazionamento, aggiornamento della planimetria catastale e adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia.

**2. Inserimento di un vano guardaroba** in una delle camere da letto. L'intervento, eseguito mediante partizione interna, non risulta rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati. Tuttavia, trattandosi di modifica distributiva interna senza alterazione della superficie utile o del volume complessivo, rientra tra le variazioni minori regolarizzabili ai sensi della Legge 105/2024 (cosiddetta "Salva Casa").

**3. Modifica strutturale di un muro dichiarato non portante**, con la presenza di un'apertura tra l'ingresso e la zona cucina-pranzo. Tale intervento, documentato nella DIA 2004/869, risulta privo di spallette laterali all'apertura, coinvolgendo elementi strutturali; pertanto, si rende necessaria una verifica statica e una valutazione di conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), con eventuale adeguamento sismico ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018. (\*).

**4. Cambio di destinazione d'uso di un vano**, da camera da letto a cucina, con conseguente alterazione della distribuzione interna originariamente autorizzata. L'intervento non comporta variazione di categoria funzionale (essendo entrambi i vani a destinazione residenziale), ma richiede adeguamento agli standard igienico-sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

**5. Riduzione dell'altezza interna del solaio**, da un'altezza originaria di circa 320 cm a circa 270 cm all'extradosso, meglio specificatamente descritto nella Relazione esplicativa allegata sulle criticità strutturali. (Allegato 10)

Alla luce di quanto sopra, le irregolarità riscontrate necessitano della presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), corredata da Attestazione di Conformità redatta da tecnico abilitato. L'istanza dovrà includere:

- rilievo aggiornato dello stato attuale;
- confronto tra stato legittimo e stato di fatto;
- relazione tecnica illustrativa;
- asseverazioni progettuali e strutturali;
- eventuale documentazione per il rispetto della normativa sismica;
- aggiornamento catastale (DOCFA), ove necessario;
- attestazione di versamento degli oneri di monetizzazione in caso di regolarizzazione del frazionamento.

(\*). In relazione alla **modifica strutturale rilevata** (punto 3), si segnala che la difformità coinvolge elementi portanti dell'edificio e potrebbe richiedere, ai fini della regolarizzazione edilizia, specifici interventi di rinforzo strutturale e adeguamento sismico.

Tali interventi dovranno essere valutati attraverso un'apposita progettazione tecnica e successiva autorizzazione ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa che la presente relazione non comprende la verifica strutturale né la stima economica degli eventuali lavori di adeguamento, riservandosi il sottoscritto di integrare la perizia a seguito di successivi approfondimenti.

Il sottoscritto, in ogni caso, si rende disponibile a sviluppare il progetto tecnico necessario per il rinforzo strutturale e l'adeguamento sismico, nonché a curare i rapporti con il Genio Civile e il Comune competente per l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

Tale attività richiede tuttavia un espresso incarico integrativo e la volontà delle parti di procedere, considerato l'impegno tecnico richiesto e i tempi necessari per la corretta redazione della progettazione e il completamento dell'iter autorizzativo.

Solo a seguito della predisposizione del progetto strutturale e dell'avvio delle relative interlocuzioni sarà possibile procedere a una stima attendibile dei lavori di adeguamento, comprensivi delle opere edilizie e strutturali necessarie.

#### **8.2.1. - Considerazioni relative alla difformità strutturale.** (Allegato 10)

In merito all'unità immobiliare oggetto di stima, sono emerse alcune criticità strutturali derivanti da modifiche non conformi rispetto allo stato autorizzato. Tali modifiche, che coinvolgono elementi strutturali significativi, possono influire sul comportamento statico e sulla sicurezza complessiva dell'edificio. In particolare, si riscontrano interventi effettuati senza il rispetto delle modalità costruttive prescritte dalla normativa vigente, tra cui la modifica di pareti e la rimozione di elementi strutturali precedentemente dichiarati come non portanti, che ora assumono una funzione diversa. Inoltre, si segnala la modifica di un solaio, che continua a gravare su tale muro, introducendo ulteriori criticità relative alla distribuzione dei carichi.

Queste variazioni, seppur parziali, potrebbero compromettere la stabilità statica dell'immobile, richiedendo un approfondimento tecnico specifico e una verifica della conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), con particolare attenzione agli aspetti sismici e alla distribuzione dei carichi. È pertanto necessario eseguire una valutazione accurata per determinare se queste modifiche abbiano generato problematiche strutturali che necessitano di interventi di adeguamento.

Alla data di redazione della presente relazione, non è stato predisposto né effettuato alcun progetto di verifica o adeguamento, in quanto tale attività richiederebbe specifici

accertamenti strutturali, verifiche sismiche di dettaglio e procedure autorizzative gravose che esulano dall'ordinario ambito della stima immobiliare. Pertanto, il valore attuale del bene ed il relativo prezzo a base d'asta sono stati determinati senza considerare i costi potenziali derivanti dall'eventuale intervento strutturale di adeguamento. Qualora il Giudice ritenesse opportuno integrare la presente stima, si potrà procedere, su incarico, alla redazione di una specifica perizia strutturale e alla quantificazione degli oneri derivanti.

Alla luce di quanto sopra, si rimanda alla lettura dell'**allegata relazione esplicativa**, nella quale sono analizzate in dettaglio le criticità strutturali riscontrate, nonché le potenziali implicazioni per la sicurezza e la stabilità dell'edificio. Tale relazione fornisce un quadro completo delle problematiche emerse e delle possibili soluzioni da intraprendere (ALLEGATO 10).

### **8.3 – Stima dei Costi per la Sanatoria Urbanistica, Strutturale e Catastale.**

In base alla seguente normativa:

#### NORMATIVA GENERALE

- DPR 380/2001:
  - Art. 3 comma 1 lettere b) e c): manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
  - Art. 22: interventi subordinati a SCIA;
  - Art. 36: accertamento di conformità (sanatoria);
  - Art. 93-94: denuncia opere strutturali.

#### NORMATIVA REGIONALE

- L.R. Toscana 65/2014:
  - Art. 209: sanatoria edilizia;
  - Art. 145 ss.: disciplina delle difformità edilizie.

#### REGOLAMENTO COMUNALE

- Regolamento Edilizio Comune di Empoli (per diritti e procedure pratiche).

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di Empoli, con superficie catastale pari a 127 mq, presenta difformità edilizie riconducibili ad interventi successivi alla D.I.A. n. 869/2004. Non risulta agli atti il rilascio del certificato di agibilità; sarà pertanto necessario, una volta regolarizzata la situazione edilizia, procedere alla richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Le difformità riscontrate consistono in:

- **Modifica della distribuzione interna:** realizzazione di un piccolo guardaroba di circa 5 mq all'interno di una camera da letto, mantenendo comunque la superficie minima richiesta per l'ambiente (superiore ai 14 mq).
- **Cambio parziale di destinazione d'uso:** trasformazione di una camera in una seconda cucina, configurando un uso funzionalmente distinto di porzioni dell'immobile (una di circa 50 mq e una di circa 65 mq), pur mantenendo impianti comuni.
- **Intervento su elemento strutturale:** realizzazione di un ribassamento del solaio, modificando un muro interno precedentemente dichiarato "non portante", il quale risulta ora elemento strutturale portante per il solaio soprastante. L'intervento ha comportato variazioni delle linee di carico e potenziali criticità statiche e sismiche, come dettagliato nella relazione esplicativa allegata.

Dal sopralluogo è emerso che:

- Il muro modificato sorregge travi principali del solaio del sottotetto, assumendo funzione portante;
- Non è stata verificata la continuità delle linee di carico fino alle fondazioni;
- La riduzione della lunghezza utile del muro ha potenzialmente diminuito la resistenza sismica;
- Sono assenti le spallette laterali in corrispondenza di aperture sul muro;
- È stata riscontrata una differenza di quota del solaio rispetto alle altre zone dell'immobile;
- L'aumento dei carichi permanenti (destinazione soffitta accessibile) grava sulle strutture preesistenti.

Tali criticità alterano il comportamento statico e sismico dell'edificio e richiedono un approfondimento tecnico ai sensi delle NTC 2018.

### **Necessità di regolarizzazione**

Per la regolarizzazione completa dell'immobile, si rende necessario:

- Presentare **SCIA in sanatoria** alternativa al permesso di costruire (art. 22 e 36 DPR 380/2001);
- Depositare pratica strutturale presso il **Genio Civile**, comprensiva di:
  - **Progetto di adeguamento statico e sismico;**
  - **Relazione tecnica asseverata** (artt. 93 e 94 DPR 380/2001);
  - Eseguire **eventuali interventi edilizi di rinforzo strutturale** che saranno definiti a seguito della progettazione.

## Stima dei costi per la sanatoria e gli interventi

VOCE	IMPORTO STIMATO (€)	NOTE
Sanzione amministrativa edilizia	1.032 – 2.000	Ex art. 36 DPR 380/2001
Diritti di segreteria comunali	250 – 400	Tariffario Comune di Empoli
Imposta di bollo	16 – 32	Domanda e allegati
Costo relazione tecnica strutturale e pratica edilizia	2.000 – 4.000	Per tecnico abilitato
Costo progetto strutturale per Genio Civile	2.500 – 5.000	Stimato
*Eventuali opere edilizie di rinforzo strutturale (vedi *nota sottostante)	-	Stima indicativa, da confermare con progetto esecutivo
Aggiornamento catastale (DOCFA)	500 – 800	Richiesto
<b>* TOTALE COSTI SANATORIA</b>	<b>6.298 – 12.232</b>	Escluso intervento per opere edilizie

### \*Nota importante

"Si precisa che la presente stima è indicativa, basata su un'analisi preliminare delle criticità emerse. La quantificazione definitiva dei lavori strutturali ed il computo metrico estimativo dettagliato potranno essere redatti solo a seguito della progettazione di dettaglio e degli esiti delle verifiche statiche ai sensi delle NTC 2018."

### Considerazioni finali

- Non si configurano aumenti di volumetria urbanistica, pertanto non sono dovuti oneri di urbanizzazione aggiuntivi.
- L'obbligo di sanatoria riguarda sia la regolarizzazione edilizia sia la verifica e l'adeguamento statico-sismico ai sensi della normativa vigente.
- I costi delle opere di rinforzo strutturale sono stimati indicativamente in base alla tipologia di intervento ipotizzabile (rinforzi locali e adeguamenti puntuali) e dovranno essere confermati a seguito di successiva progettazione strutturale.

**In merito alla configurazione distributiva attuale**, si rinvia a quanto già precisato nel precedente § 8.2, evidenziando che il frazionamento catastale e urbanistico dell'unità immobiliare non è obbligatorio fintanto che essa rimane formalmente unica e utilizzata nell'ambito dello stesso nucleo familiare o non oggetto di atti di disposizione autonomi (quali vendita o locazione separata delle porzioni). Diversamente, in caso di attribuzione di autonomia funzionale, patrimoniale o giuridica, si renderà necessaria la presentazione di apposita pratica edilizia di frazionamento e l'aggiornamento della documentazione

catastale e impiantistica, secondo quanto già dettagliato.

Non risultano pendenti istanze di condono edilizio ai sensi delle normative speciali (Legge 47/1985, Legge 724/1994, Legge 326/2003).

## **QUESITO N.9**

### **9.1. - Calcolo della consistenza; (ALLEGATO 12)**

Per quanto concerne la consistenza del bene oggetto della procedura, la superficie dell'unità è stata rilevata attraverso un'analisi approfondita della documentazione urbanistica visionata negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze e nell'Archivio Storico, previa richiesta agli atti, e confermata da un rilievo metrico a campione.

Per facilitare la lettura e rendere completa la rappresentazione grafica del compendio, lo scrivente ha elaborato un modello planimetrico in scala (TAV. A).

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è stata determinata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate), adottando il criterio previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato "C", e tenendo conto anche delle normative UNI 10750:2005.

In particolare, si precisa che, ai sensi del D.P.R. 138/1998, la Superficie Commerciale Vendibile è considerata equiparata alla superficie catastale, includendo l'unità principale, i muri perimetrali e tutte le pertinenze a uso esclusivo.

Pertanto, nel presente elaborato, lo scrivente prende in considerazione la **superficie lorda catastale di 127 mq.**

In relazione alla consistenza dell'appartamento, si rimanda al paragrafo §4.1. Le superfici commerciali del bene oggetto di stima risultano per l'unico lotto nel modo seguente:

<b>LOTTE DI VENDITA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b>
Lotto Unico	<i>Appartamento in piccola palazzina d'epoca</i>	MQ. 127

### **9.2. - Considerazioni di stima; (ALLEGATO 13)**

Considerando l'andamento del mercato immobiliare locale e la relativa stabilità delle quotazioni, lo scrivente ha analizzato i dati ufficiali OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferiti al Comune di Empoli, integrandoli con ulteriori fonti di mercato. A livello comunale, i prezzi degli appartamenti risultano compresi tra 1.075 €/m<sup>2</sup> e 2.045 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,4 €/m<sup>2</sup>/mese e 7,2 €/m<sup>2</sup>/mese per la locazione, variabili a seconda della zona.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via degli Orti n. 103, ai margini del Centro

Storico di Empoli, in zona urbanistica classificata OMI B1 – Centrale. Tale area, pur essendo adiacente al nucleo storico, presenta caratteristiche miste di residenzialità e vicinanza ai principali servizi urbani. Secondo i dati OMI aggiornati, i valori di compravendita per appartamenti in zona B1 si collocano tra 1.280 €/m<sup>2</sup> e 1.870 €/m<sup>2</sup>, mentre nel Centro Storico vero e proprio i valori risultano più elevati, con prezzi medi attorno a 2.500 €/m<sup>2</sup> e oscillazioni tra 1.715 €/m<sup>2</sup> e 3.335 €/m<sup>2</sup>.

Si rileva inoltre che Empoli, e in particolare il centro storico, sta attraversando una fase di difficoltà nel mercato immobiliare: i prezzi elevati di vendita e locazione, non sempre supportati da una crescita parallela della domanda o degli introiti commerciali, hanno comportato un progressivo svuotamento urbano, con conseguenze negative sulla vitalità economica locale. Sebbene il fenomeno incida maggiormente sul comparto commerciale, rappresenta un elemento di contesto da considerare anche nella valutazione degli immobili residenziali.

In fase estimativa si è fatto riferimento ai valori medi congruenti con la zona B1, adeguati tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Basandosi sul principio dell'ordinarietà e sull'esame diretto dell'immobile, il sottoscritto ha adottato il metodo comparativo analitico, fondato su quotazioni correnti integrate da coefficienti correttivi (K) relativi a ubicazione, tipologia, stato di conservazione e situazione occupazionale.

Il valore corretto così ottenuto è stato moltiplicato per la superficie commerciale vendibile, determinata secondo i criteri del DPR 138/1998 e delle normative UNI 10750:2005. La determinazione del valore di zona è avvenuta utilizzando come principali riferimenti i borsini dell'O.M.I., integrati da dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da altri borsini immobiliari, e da un'ulteriore analisi diretta delle transazioni effettuate su immobili analoghi nella zona del centro storico di Empoli e aree limitrofe.

La stima è stata quindi condotta attraverso un'accurata indagine di mercato, considerando le condizioni generali del contesto locale, le caratteristiche tecnologiche dell'immobile, il livello delle finiture, le dotazioni impiantistiche e i servizi presenti.

### **9.3. - valutazione;** (allegato 13)

In base alle considerazioni precedentemente svolte, tenuto conto della natura dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, dimensionali e manutentive, nonché della sua ubicazione in zona residenziale prossima al Centro Storico di Empoli, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato adottando il criterio comparativo diretto. Tale metodo, ritenuto il più idoneo in quanto fondato sull'osservazione dei prezzi

reali di compravendita di immobili analoghi nella medesima area di mercato, è stato applicato integrando i dati ufficiali dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e ulteriori rilevazioni di mercato locale.

L'immobile è stato oggetto di due sopralluoghi diretti (Gennaio e Febbraio 2025) e di un'approfondita analisi documentale.

La valutazione ha considerato sia le condizioni generali del mercato residenziale di Empoli, sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tra cui: ubicazione, tipologia edilizia, livello delle finiture, stato di manutenzione e accessibilità ai principali servizi. La zona di riferimento, classificata OMI B1 – Centrale, pur presentando valori inferiori rispetto al Centro Storico vero e proprio, mantiene una buona appetibilità grazie alla vicinanza funzionale al centro urbano e ai principali poli di attrazione.

Sulla base delle rilevazioni effettuate:

- il valore unitario di mercato di riferimento per immobili simili è stato individuato in € 1.725,00/m<sup>2</sup> (Euro millesettecentoventicinque/00);
- è stato applicato un coefficiente correttivo (K) pari a 0,629918, per tener conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, che si discostano dalle condizioni standard di mercato (tipologia, stato manutentivo, contesto urbano);
- il valore di mercato corretto risulta pertanto pari a € 1.086,61/m<sup>2</sup> (Euro milleottantasei/61).

Considerando la superficie commerciale, determinata ai sensi del DPR 138/1998, Allegato "C", pari a 127,00 m<sup>2</sup>, si ottiene il seguente valore di stima:

**Valore di mercato stimato:**  $1.086,61 \text{ €/m}^2 \times 127,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 137.999,00$ ,  
arrotondato a **€ 138.000,00-**. (Euro centotrentottomila/00).

Il valore così determinato risulta in linea con le indicazioni OMI aggiornate per il secondo semestre 2024, riferite alle transazioni di immobili residenziali nella zona B1 – Centrale di Empoli.

#### **9.4. - Valore attuale del bene per la quota di proprietà;**

Pertanto, l'esecutato, Sig.ra XXX XXXX, per la propria quota di comproprietà pari a un mezzo (1/2) del bene oggetto di stima, in considerazione della situazione di contrazione del mercato immobiliare e delle dinamiche attuali del settore residenziale locale, può vedersi attribuito il seguente valore:

- **Valore dell'intero bene:** € 138.000,00-. (Euro centotrentottomila/00);

- **Quota di proprietà (1/2):** € 69.000,00-. (Euro sessantanovemila/00).

Tale importo è stato determinato applicando il valore stimato per la piena proprietà del bene, ripartito proporzionalmente alla quota posseduta dalla Sig.ra XXX XXXX, e risulta congruo rispetto alle condizioni economiche e immobiliari attualmente riscontrate nel mercato di riferimento.

QUOTE DI TITOLARITA' DELL'ESECUTAOI SUL BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO	TITOLARE	PROPRIETA' IN QUOTA DI 1/2
	Esecutato XXX XXXX (quota 1/2)	€ 69.000,00.-
	XXX XXXX (quota 1/2)	€ 69.000,00.-
TOTALE PIENA PROPRIETA'		<b>€ 138.000,00.-</b>

### 9.5 – Riduzione per oneri di sanatoria

Come già dettagliato al § 8.3 – *Stima dei Costi per la Sanatoria Urbanistica e Catastale*, sull'unità immobiliare gravano costi necessari per la completa regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivi di oneri amministrativi, sanzioni edilizie e compensi tecnici.

Pertanto, dal valore di stima individuato al precedente § 9.4 (pari a € 138.000,00) si procede alla detrazione dell'importo complessivo di € 12.232,00, determinando così un valore rettificato del bene, già al netto degli oneri urbanistici e catastali, pari a:

$$€ (138.000,00 - 9.000,00) = € 125.768,00$$

Arrotondato a **€ 126.000,00-**. (Centoventiseimila/00 euro)

#### **\*Nota importante**

"Si precisa che la presente stima è indicativa, basata su un'analisi preliminare delle criticità emerse. La quantificazione definitiva dei lavori strutturali ed il computo metrico estimativo dettagliato potranno essere redatti solo a seguito della progettazione di dettaglio e degli esiti delle verifiche statiche ai sensi delle NTC 2018."

#### 9.5.1 – Osservazioni Conclusive e Richiesta di Incarico Integrativo. (Allegato 10)

Ricapitolando, nel corso delle indagini estimative e del sopralluogo sull'immobile sito in Comune di Empoli, sono emerse criticità di natura strutturale riconducibili a modifiche edilizie eseguite senza autorizzazione, con possibile incidenza sulla stabilità e sulla sicurezza sismica dell'edificio.

Tali criticità sono state descritte nella relazione esplicativa allegata. Tuttavia, l'analisi

approfondita degli interventi necessari per la completa regolarizzazione edilizia e strutturale richiederebbe specifici accertamenti tecnici specialistici (progettazione strutturale, verifiche di adeguamento sismico ai sensi delle NTC 2018) non oggetto dell'attuale incarico peritale. Si segnala, pertanto, che:

- **La stima immobiliare attuale è stata formulata escludendo** dalla valutazione l'impatto delle opere strutturali di rinforzo e dei relativi costi;
- **Il valore stimato è riferito** alla condizione edilizia attuale dell'immobile, tenendo conto della necessità di procedere ad una sanatoria edilizia semplice, ma **senza considerare eventuali diminuzioni di valore derivanti da interventi strutturali complessi**;
- **Si riserva** la possibilità di procedere ad un'integrazione della presente CTU, comprensiva della stima dei costi per il ripristino statico-sismico dell'immobile e dell'adeguamento del valore immobiliare, previa **specificata autorizzazione dell'III.mo Giudice**.

Con la presente, pertanto, si richiede cortesemente all'III.mo Giudice di voler valutare l'opportunità di conferire al sottoscritto incarico integrativo ai fini della prosecuzione dell'istruttoria tecnica.

#### **9.6. - indicazione del prezzo finale a base d'asta**

In considerazione dei fattori evidenziati nei quesiti e delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché dell'impatto che tali oneri possono avere sull'appetibilità del bene nel contesto delle vendite giudiziarie, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di mercato stimato.

Pertanto, il prezzo finale a base d'asta del bene dell'esecutato, suddiviso in un unico lotto, è determinato come segue:

- **Valore di mercato rettificato:** € 126.000,00-. (Euro centoventiseimila/00);
- **Riduzione del 10%:** € 12.600,00-. (Euro tredicimilaottocento/00);
- **Prezzo base d'asta:** € **113.400,00-**. (Euro centotredicimilaquattrocento/00).

#### **9.7. - Divisibilità' (Allegato 14)**

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, ha constatato che l'unità immobiliare è già suddivisa di fatto in due (porzioni) unità abitative distinte (TAV. A). Tuttavia, gli impianti di riscaldamento, elettrico e idrico risultano condivisi tra le due porzioni, e sarà necessario procedere con opere di separazione e adeguamento impiantistico per garantire un'effettiva autonomia funzionale delle unità.

Dal punto di vista urbanistico, la superficie complessiva dell'immobile (circa 127 mq) e l'altezza interna (3,20 m) consentono il frazionamento, risultando le unità potenzialmente derivate (di circa 50 mq e 65 mq) conformi ai requisiti minimi dimensionali. In particolare, ai sensi dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, il frazionamento di unità immobiliari residenziali è ammesso purché le nuove unità abbiano una Superficie Utile Abitabile (SUA) media non inferiore a 50 mq. È prevista una deroga per unità esistenti con superficie utile inferiore a 100 mq alla data di entrata in vigore della norma, che consente la realizzazione di un'unità con SUA inferiore a 50 mq senza necessità di approvazione di un Piano di Recupero, purché vengano rispettati i parametri minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Il frazionamento può essere realizzato senza opere strutturali, rientrando nelle attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014, ed è assoggettato al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione, risultando esente dal contributo relativo al costo di costruzione. Ai sensi dell'art. 15 del medesimo Regolamento Urbanistico, il frazionamento comporta l'obbligo di dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale, nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, per un fabbisogno stimato pari a circa 41,3 mq, oltre alla necessità di garantire almeno un posto auto per ciascuna delle due nuove unità. Considerato che l'unità immobiliare è già esistente e che il frazionamento non comporta la creazione di nuovi spazi ma solo la divisione delle unità, è previsto un solo posto auto, da realizzarsi attraverso la monetizzazione, poiché non vi è la possibilità di reperire spazi di parcheggio all'interno del lotto o nelle vicinanze entro 200 metri. L'immobile ricade in zona urbanistica B3, dove è consentita la monetizzazione degli standard di parcheggio, quindi il soddisfacimento dell'obbligo di sosta avverrà tramite il versamento della somma sostitutiva al Comune, come previsto (vedi allegato14: Calcolo dotazione parcheggi e monetizzazione). Si segnala infine che nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti strade con sosta a pagamento (strisce blu); tuttavia, tali aree non possono essere considerate ai fini della dotazione di parcheggi privati, come richiesto dalla normativa vigente.

#### **Considerazione sul frazionamento dell'immobile:**

Il frazionamento dell'unità immobiliare risulta urbanisticamente ammissibile e tecnicamente realizzabile, subordinato alla separazione impiantistica e al pagamento della **monetizzazione per gli standard di parcheggio**. Pur comportando un investimento iniziale, tale intervento permetterebbe di ottenere due unità autonome, con superfici in linea con la domanda del mercato residenziale locale, soprattutto per il segmento relativo agli appartamenti di taglio medio-piccolo. Considerata la maggiore

appetibilità commerciale delle singole unità — sia in termini di redditività locativa che di facilità di rivendita —, il frazionamento potrebbe tradursi in una valorizzazione complessiva superiore rispetto al mantenimento della configurazione attuale, rendendo l'operazione interessante anche sotto il profilo dell'investimento immobiliare.

## **QUESITO N.9 bis**

### **9 bis.1. - Regime impositivo della vendita**

Considerato che l'esecuzione immobiliare riguarda persone fisiche e non giuridiche, l'eventuale alienazione non è soggetta all'applicazione dell'IVA. Pertanto, saranno applicate l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura in vigore al momento della vendita.

Più precisamente:

- Tutte le cessioni di immobili (appartamento) da privati sono soggette all'imposta di registro del 9,00% sul valore dichiarato nell'atto, più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 50,00 ciascuna, quindi € 100,00 in totale).

È importante precisare che, nel caso specifico, poiché il bene è di proprietà di privati, in sede di cessione, se e solo se l'acquirente è un privato, e solo per gli immobili civili (quindi solo per le abitazioni), il privato acquirente può richiedere che l'imposta di registro sia applicata non al valore dichiarato nell'atto, ma al valore catastale (c.d. "prezzo-valore", spesso molto più basso).

Inoltre, se l'abitazione è destinata a diventare la prima casa, l'acquirente può chiedere l'applicazione dell'imposta di registro prevista per la prima casa, pari al 2% del valore catastale, con le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 100,00 come detto prima).

Esiste poi l'agevolazione "prima casa" per gli under 36: nessuna imposta di registro e nessuna imposta ipotecaria e catastale. Tuttavia, per beneficiare di questa agevolazione, devono essere soddisfatte le condizioni oggettive (civile abitazione non di lusso) e soggettive (nessun possesso di prima casa da parte dell'acquirente, che deve trasferire la residenza nell'immobile entro i termini di legge, con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui).

È importante precisare che, nel caso di acquisizioni all'asta, le dichiarazioni del beneficiario (riguardanti il valore catastale per l'imposta di registro, la prima casa, e gli under 36) devono essere rese durante il giudizio, in modo che risultino dal provvedimento giudiziale, o anche in un momento successivo, purché avvengano comunque prima della registrazione dell'atto.

## QUESITO N.10

### 10.1. - riepilogo (allegato 14)

Il bene in oggetto, appartenente all'esecutato per la quota di un mezzo (1/2), è situato nel Comune di Empoli, in prossimità del perimetro esterno del centro storico, a circa 500 metri da Piazza Farinata degli Uberti, consistente in un appartamento, destinato a civile abitazione, inserito al piano primo di in una palazzina dei primi del 900 in Via degli Orti n.c, 103 in un contesto condominiale caratterizzato da buone qualità costruttive e manutentive. L'unità abitativa è posta al piano primo, accessibile da un ingresso comune al piano terra che immette in un vestibolo condiviso. Questo spazio funge anche da passaggio pedonale (servitù di passaggio) verso alcune abitazioni retrostanti. Dal vestibolo, tramite la scala esclusiva con portoncino all'avvio si giunge al pianerottolo di fine rampa, adibito a disimpegno che articola due porzioni della stessa unità distinte come di fatto due appartamenti (A e B). Di proprietà annessi a uso esclusivo anche un piccolo servizio igienico (lavanderia), situato su un terrazzo accessibile dal pianerottolo di mezza scala, e un vano sottoscala al piano terra, che può essere utilizzato come ripostiglio o locale di deposito.

L'immobile, pur mantenendo gli impianti promiscui, risulta attualmente suddiviso di fatto in due unità abitative distinte:

- Appartamento A, situato sulla destra del pianerottolo per chi sale. L'ingresso si apre direttamente sulla zona giorno; sulla destra si trova il bagno, mentre frontalmente si accede alla cucina e alla zona pranzo H. vano 270 cm circa). Una scala in legno a vista conduce al sottotetto, utilizzato come soffitta, con altezza variabile tra 230 cm e 94 cm. Sulla sinistra dell'ingresso si sviluppa la zona notte, composta da guardaroba e camera da letto. La superficie complessiva è di circa 50 mq.
- Appartamento B, collocato frontalmente rispetto alla scala. L'ingresso si apre su una zona giorno con cucina e pranzo, alla quale segue un ampio soggiorno. Da quest'ultimo si accede alla zona notte, composta da disimpegno, bagno e camera da letto. La superficie lorda è di circa 65 mq.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Empoli al Foglio 14, particella 19 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 6,5 vani, una superficie catastale di 127 mq e una rendita pari a € 604,25.

**Prezzo base d'asta: € 113.400,00-.** (Euro centotredicimilaquattrocento/00).

## 10.2. - Valutazione sintetica e considerazioni finali

Alla luce delle caratteristiche descritte, l'immobile si configura come una soluzione interessante sia per l'utilizzo diretto da parte di un'unica famiglia, anche numerosa o allargata, sia in un'ottica di investimento immobiliare e successiva valorizzazione patrimoniale. Attualmente, pur costituendo un'unica unità catastale, l'immobile si presenta suddiviso in due distinte porzioni abitative, entrambe funzionali e immediatamente fruibili. Tale configurazione, pur mantenendo un'omogeneità architettonica e formale, consente una gestione flessibile degli spazi senza necessità di interventi edilizi immediati. In prospettiva, il frazionamento urbanistico e catastale delle due porzioni, reso tecnicamente possibile dalla distribuzione interna, rappresenta una concreta opportunità di incremento del valore di mercato. L'eventuale creazione di due unità immobiliari autonome, previa realizzazione degli adeguamenti impiantistici e la corresponsione degli oneri di monetizzazione per i parcheggi, potrebbe rispondere efficacemente alla crescente domanda di abitazioni di metratura medio-piccola in aree urbane prossime al centro storico, come quella in esame. Si evidenzia, tuttavia, che, come rilevato nei §§ 8.2 e 9.5.1, la modifica strutturale riscontrata su un muro dichiarato non portante richiede specifiche verifiche statiche e sismiche e, in caso di esito negativo, la redazione di un progetto di adeguamento da sottoporre all'approvazione del Genio Civile. I costi relativi a tali interventi non sono compresi nella stima dei costi di sanatoria ordinaria riportati al § 8.3 e dovranno essere valutati separatamente. In sintesi, l'immobile presenta una buona appetibilità di mercato sia per l'acquisto ad uso diretto da parte di una famiglia, sia come operazione di investimento immobiliare, grazie alla concreta fattibilità tecnica e alla convenienza economica del frazionamento e della successiva valorizzazione.

\* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto compiutamente al mandato ricevuto, si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario. Con l'occasione, rinnova il proprio ringraziamento alla S.V.I. per la fiducia concessa e deposita la presente relazione, articolata in n. 32 pagine oltre allegati, accompagnata da copia conforme epurata dei dati sensibili in ossequio alla normativa in materia di privacy. Si prega infine di sottoporre all'attenzione dell'Ill.mo Giudice la richiesta di valutare l'opportunità di conferire incarico integrativo, qualora ritenuto opportuno per la prosecuzione dell'istruttoria tecnica.

Con osservanza,

Firenze, 27 Aprile 2025

l'Esperto CTU  
Arch. Roberto Lucarelli

Si allegano:

(allegato1) – Atto di pignoramento;

(allegato 2 ) - Avvisi di ricevimento delle raccomandate;

(allegato 3 ) - Verbale di inizio operazioni peritali;

(allegato 4 ) - Elaborati grafici;

(allegato 5 ) - Stato di possesso;

(allegato 6 ) - Estratto di mappa, certificati planimetrici catastali e visure;

(allegato 7 ) - Titolo di provenienza;

(allegato 8 ) - Documentazione Fotografica priva di dati sensibili (normativa privacy);

(allegato 9) – Documentazione urbanistica, Estratto di Piano strutturale (TAV. B);

(allegato 10 ) - Sanatoria, Attestato in Conformita' Urbanistica;

(allegato 11 ) - formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità Immobiliare;

(allegato 12 ) - Consistenza;

(allegato 13 ) - Appunti e resoconto di Stima; - Banca dati quotazioni immobiliari (OMI);

(allegato 14 ) - Divisibilità;

(allegato 15 ) - Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito per tutti i lotti;

(allegato 16 ) - Perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy;

(allegato 17) - Varie