

TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 106 / 2025

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

§

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Identificazione dei beni	10
1.1 Confini e dati catastali dell'u.i. di civile abitazione	10
1.2 Estremi Atto di Pignoramento	11
1.3 Estremi Atto di Provenienza	11
2. Descrizione del bene	13
3. Possesso del bene	15
4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	15
5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente ...	16
6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	17
7. Divisione in lotti	18
8. Valore del bene	19
8.1 Valore di mercato del bene	19
8.2 Prezzo a base d'asta	21
9. Pignoramento di quota	21
10. Regime impositivo della vendita	22
Allegati:	22



Rossella Scognamiglio

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

E.I. R.G. 106 / 2025

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


§

La sottoscritta Ing. Rossella Scognamiglio, nominata in data 16.04.2025 nella vertenza intestata, accettava l'incarico come risulta dalla Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico della medesima data.

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ordinava all'esperto:

1. *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
2. *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*
3. *di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale*

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it





dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4. ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5. di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it



un legale;

6. QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.

Il G.E. poneva inoltre il seguente quesito:

“ Provveda a

- 1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non*

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it





regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;



2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);



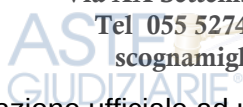
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;



5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza





per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella C.T.U. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it



preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

9. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando*

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it





il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it





delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.;

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

13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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

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

- indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

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

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it



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



16. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.;



17. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

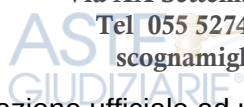
Per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il Sig. G.E. concedeva termine sino a 30 giorni prima della data stabilita per l'udienza, che veniva fissata per il giorno 21.10.2025.

§



Previo accordo preso con il custode nominato ISVEG, la data del sopralluogo veniva stabilita per il giorno 27.05.2025 alle ore 9:30; tramite lettere raccomandate venivano avvertiti gli Esecutati e contestualmente veniva inviato loro il "Foglio notizie per la parte esecutata"; il Creditore Procedente veniva avvertito per pec

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it





tramite il proprio Legale.

Alla data stabilita si eseguiva il previsto sopralluogo alla presenza della sottoscritta, del Sig. Matteo Tinti per conto di ISVEG e della Sig.ra Esecutata.

Si prendeva visione dei luoghi e si eseguiva accurato rilievo geometrico e fotografico.

Secondo quanto riferito dall'Esecutata, veniva riferito che l'unità immobiliare risultava abitata dai Sig.ri Esecutati e dai due figli maggiorenni, e consiste in porzione di un fabbricato terratetto a schiera posto nel Comune di Lastra a Signa, in località Malmantile. All'u.i. pignorata risultava direttamente collegato il garage che però non è oggetto di pignoramento.

Si redigeva verbale del sopralluogo che veniva firmato dai partecipanti e fotografato dai presenti.

1. Identificazione dei beni

Il pignoramento riguarda la piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, consistente in porzione di fabbricato terratetto del tipo a schiera, unifamiliare, oltre resedi frontale e tergale e parti a comune, ubicata nel Comune di Lastra a Signa al n.c. 47 di via delle Macine, località Malmantile.

1.1 Confini e dati catastali dell'u.i. di civile abitazione

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione che occupa porzione di un terratetto unifamiliare insieme ad unità immobiliare a destinazione autorimessa non pignorata, oltre resedi frontale e tergale, oltre parti a comune, con accesso pedonale dal n.c. 47 di via delle Macine, ubicata nel Comune di Lastra a Signa, località Malmantile.

Confini: via delle Macine, stessa proprietà, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa, al Foglio di Mappa 27, Particella 650, Subalterno 1,

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it





Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale totale 215 mq, escluse aree scoperte 193 mq, Rendita Catastale € 1.187,85, Piani S1 - T - 1 - 2 .

§

La visura storica, la planimetria catastale, l'Elaborato Planimetrico, l'Elenco Subalterni, l'Elenco Immobili e l'Estratto di Mappa Catastale sono uniti alla presente C.T.U. in Allegato n. 2.

§

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella relativa Trascrizione.

Il bene pignorato risulta univocamente determinato.

1.2 Estremi Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento deriva da Atto Giudiziario del 27.02.2025, Repertorio n. 2121, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11.03.2025, presentazione n. 6, Registro Generale n. 9507, Registro Particolare n. 6627, A FAVORE di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), CONTRO [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà del bene pignorato.

1.3 Estremi Atto di Provenienza

L'unità immobiliare di civile abitazione risulta pervenuta agli Esecutati, coniugi in regime di separazione dei beni, in forza dell'Atto di Compravendita del 27.11.2006 ai rogiti del Notaio Maria Teresa Fasulo, repertorio n. 29192, raccolta n. 7390, Trascritto a Firenze il 4.12.2006 al Registro Particolare n. 37504, Registro Generale n. 63029, da [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]), oltre altra unità immobiliare e parti a comune.

A sua volta Edilforma aveva acquistato il terreno edificabile su cui ha poi

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it

costruito tra gli altri il fabbricato in questione, in forza della Lottizzazione Le Macine, da [REDACTED] con atto Fasulo del 2/07/2001 Rep. n. 23023/5747 Trascritto a Firenze il 23/07/2001 al Registro Particolare n. 16988.

§

Nell'Atto di Provenienza del 2006 si legge che veniva acquistato il cosiddetto Lotto 7 della lottizzazione Le Macine, comprendente anche l'autorimessa non pignorata (identificata con il Sub. 2) con accesso da strada privata sul retro di via delle Macine, ed il Sub. 3 a comune tra il Sub. 1 e 2 consistente nella rampa carrabile tergale per l'accesso all'autorimessa.

Circa la strada privata è riportato che *“da via delle Macine si diparte una strada che per il primo tratto (perpendicolare a detta via) ricade per metà sul resede di pertinenza della unità identificata dalla particella 662 subalterno 500 e per metà sul resede di pertinenza della unità identificata dalla particella 648 subalterno 1, per il tratto che gira verso destra (guardando da via delle Macine) ricade sui resedi tergalì di pertinenza delle unità identificate dalle particelle: 662 subalterni 500 e 503, 664 subalterni 503 e 500, 663 subalterni 500 e 503 e 661 subalterno 503 e per il tratto che gira verso sinistra (guardando da via delle Macine) ricade sui resedi tergalì di pertinenza delle unità identificate dalle particelle: 648 subalterni 1, 2 e 3, 649 subalterni 1, 2 e 3 e 650 subalterni 1, 2 e 3.*

Detta strada privata, il cui tracciato risulta indicato con la legenda “Resedi gravati da diritto di passo” nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera D, consente l'accesso pedonale e carrabile ai lotti 5, 6, 7 e 8 ... e ... ai lotti 1, 2, 3 e 4, Pertanto, i singoli tratti di resedi occupati dalla strada sono gravati dalle conseguenti servitù di passaggio pedonale e carrabile, stabilita per destinazione del padre di famiglia, a norma dell'art. 1062 codice civile.

Nei resedi annessi in proprietà esclusiva agli appartamenti sono installati gli impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari che compongono i

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it



fabbricati a schiera, sia interrati che fuori terra (quali fosse biologiche, pluviali, tubazioni e canalizzazioni, pozzetti, e contatori per elettricità, telefono, gas metano e acqua), con le conseguenti servitù che si instaurano, a seguito della vendita, per destinazione del padre di famiglia, e in particolare con la conseguente servitù di accesso per l'ispezione e la manutenzione". Le spese per il funzionamento dell'impianto di sollevamento dei liquami, installato nel lotto 8, sono da ripartirsi in ragione di 1/15 tra tutti i proprietari dei lotti da 1 a 15.



§



L'Atto di Provenienza rogato dal Notaio Fasulo viene riportato in Allegato n. 2 alla C.T.U..

2. Descrizione del bene



Sulla base della planimetria redatta dalla scrivente (e prodotta in Allegato n. 3 alla C.T.U.), poiché lo stato dei luoghi riscontrato è diverso da quello riportato il planimetria catastale, e delle fotografie prese durante il sopralluogo (e prodotte in Allegato n. 3 alla C.T.U.), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi così come rilevato dalla scrivente nel corso dell'ispezione effettuata.



L'unità immobiliare pignorata è di civile abitazione, ed occupa porzione di un terratetto unifamiliare insieme ad unità immobiliare a destinazione autorimessa non pignorata, oltre resedi frontale e tergale, oltre parti a comune, e con accesso pedonale dal n.c. 47 di via delle Macine, ubicata nel Comune di Lastra a Signa, località Malmantile (fotografia n. 1).



La fotografia n. 2 mostra il prospetto principale del fabbricato su via delle Macine mentre la successiva fotografia n. 3 mostra il resede di proprietà esclusiva sul fronte.



Al piano terreno si trovano un grande ingresso soggiorno (fotografia n. 4) con camino, una zona adibita a cucina (fotografia n. 5), con annessa dispensa (fotografia





n. 6), un grande e bel terrazzo con accesso sia dalla cucina che dal soggiorno che guarda sulle colline sul retro del fabbricato (fotografia n. 7), un antibagno ed un servizio igienico cieco (fotografia n. 8).

Attraverso delle scale a giorno con gradini rivestiti in pietra serena (fotografia n. 9) si giunge al piano primo dove si trovano due camere da letto con affaccio su via delle Macine (fotografie n. 10 e 16), una camera da letto (fotografia n. 11) che si apre su un grande terrazzo con vista sulle colline sul retro (fotografie n. 12 e 13), dotato anche di pilozzo di servizio, e due servizi igienici finestrati (fotografie n. 14 e 15).

Tramite delle scale interne (fotografia n. 17) che si dipartono dalla camera di cui alla fotografia n. 16 si giunge al piano sottotetto (fotografia n. 18), di cui solo la zona centrale ha un'altezza superiore a 1,50 m, dove si trovano il generatore di calore e l'accesso ad una grande terrazza che si affaccia sulle colline (fotografia n. 19).

L'accesso al piano sottotetto avviene sia dall'esterno dal retro che tramite scale interne che si dipartono dal piano terreno.

Al piano seminterrato si trova una lavanderia (fotografia n. 20) in quello che deve essere lo scannafosso, un servizio igienico cieco ma completo di tutti i sanitari (fotografia n. 21), e due vani separati da parete in cartongesso (fotografie n. 22 e 23) in quello che doveva essere il vano pluriuso, oltre.

Attualmente il cosiddetto vano pluriuso è messo in comunicazione con altra unità immobiliare della medesima proprietà a destinazione autorimessa e non pignorata, tramite apertura che dovrà essere chiusa.

Le fotografie n. 24, 25 e 26 mostrano il resede carrabile a comune con l'autorimessa, il resede carrabile gravato da diritto di passo (si veda nel dettaglio l'atto di provenienza) e il resede in proprietà esclusiva, tutti al piano seminterrato.

La fotografia n. 27 mostra invece il prospetto del fabbricato sul retro.

§

In generale le finiture dell'unità immobiliare sono buone come pure lo stato di

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it





manutenzione complessivo, con l'eccezione della terrazza sul lastrico solare.

I pavimenti della zona giorno al piano terreno sono in cotto mentre quelli della zona notte, al piano primo, sono in listelli di parquet in legno. Tutti e quattro i servizi igienici sono dotati di rivestimenti e pavimenti in piastrelle ceramiche o similari, come anche tutta la zona al piano seminterrato.

Tutti i servizi igienici sono completi ad accezione di quello del piano terreno dove non vi è doccia e/o vasca.

Il riscaldamento è a metano di tipo singolo con radiatori di tipo misto: in ghisa, alluminio e acciaio.

3. Possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare di civile abitazione pignorata risultava abitata dagli Esecutati e dai due figli maggiorenni, come risulta anche dal certificato contestuale unito alla presente relazione in Allegato n. 4.

Il bene pignorato verrà dunque stimato come libero.

4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli atti, delle risultanze delle visure catastali ed ipotecarie e delle indagini compiute dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate ed il Tribunale di Firenze, la sottoscritta C.T.U. espone che alla data del 21.09.2025 risulta a carico del bene pignorato le formalità riportate di seguito opponibili all'acquirente (Allegato n. 4):

- servitù di passo pedonale e carrabile a carico di porzione di resede tergale come meglio riportato nell'Atto di Provenienza Fasulo (vedi paragrafo 1.3 ed allegato n. 2);
- servitù di impianti a favore e contro sui resedi di proprietà esclusiva come

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



meglio riportato nell'Atto di Provenienza Fasulo (vedi paragrafo 1.3 ed allegato n. 2);

- secondo quanto riferito durante il sopralluogo, non risulta costituito Condominio e quindi non vi sono millesimi né spese deliberate; si sottolinea come venga stabilito nell'Atto di Provenienza che le spese per l'impianto di sollevamento dei liquami posto in resede di altra proprietà esclusiva siano da imputare all'intero fabbricato in questione nella misura di 1/15;
- Atto di Compravendita del 27.11.2006 ai rogiti del Notaio Maria Teresa Fasulo, repertorio n. 29192, raccolta n. 7390, Trascritto a Firenze il 4.12.2006 al Registro Particolare n. 37504, Registro Generale n. 63029, CONTRO [REDACTED], oltre altra unità immobiliare e parti a comune.

5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente

Sulla base della documentazione depositata in atti, delle risultanze delle visure ipotecarie e catastali, e delle indagini compiute dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate la sottoscritta C.T.U. espone che, **alla data del 21.09.2025**, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente (Allegato n. 4):

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 4.12.2006 al registro generale 63030 e al registro particolare 11958 a FAVORE di [REDACTED] C.F. [REDACTED]) CONTRO entrambi gli Esecutati ognuno per la quota di ½;
- IPOTECA GIUDIZIALE Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 5.07.2007 al registro generale 32469 e al registro particolare 7532 A





FAVORE di [REDACTED] (C.F. e P.IVA [REDACTED]) CONTRO il solo [REDACTED] per la sua quota di ½;

- IPOTECA GIUDIZIALE Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 18.02.2016 al registro generale 5855 e al registro particolare 958 A FAVORE di [REDACTED] CONTRO il

solo [REDACTED] per la sua quota di ½;

- IPOTECA GIUDIZIALE Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 15.03.2023 al registro generale 10484 e al registro particolare 1552 A FAVORE di [REDACTED] CONTRO

il solo [REDACTED] per la sua quota di ½;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili Trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 11.03.2025 al registro generale 9507 e al registro particolare 6627 A FAVORE di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), CONTRO [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di

piena proprietà del bene pignorato.

6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

Nel presente paragrafo verrà trattata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di pignoramento sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui al sopralluogo effettuato e degli accertamenti svolti dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Lastra a Signa e dell'Agenzia delle Entrate.

Per il bene immobile sono stati rinvenuti i seguenti Atti Edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10 (Pratica Edilizia n. 1738) del 19.04.2001 per “la costruzione di n. 8 alloggi unifamiliari costituenti 2 schiere”;
- Variante del 7.05.2004 protocollo n. 9270;
- DIA per opere di completamento e finitura del 20.12.2005 n. 2947 prot. n.

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze

Tel 055 5274776 Cell 349 4249807

scognamigliorossella@yahoo.it



25852

- Deposito Certificato di Abitabilità (Pratica Edilizia n. 1738/2006) prot. n. 22377.



§

Secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Lastra a Signa, il fabbricato in cui sono inseriti i beni pignorati è all'interno dell'ambito insediativo "*limite del territorio urbanizzato*" appartenente al "*tessuto storico (sigla A)*" del territorio "*urbano*".



§

Lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato, e limitatamente all'unità pignorata, differisce dallo stato assentito in Comune solo per quanto riguarda:

- la divisione del locale pluriuso al piano seminterrato in due distinte zone separate da parete in cartongesso;
- la messa in comunicazione al piano seminterrato tra il locale pluriuso e l'autorimessa;
- posa in opera di vano porta all'imbocco delle scale interne che collegano il piano primo con il piano secondo sottotetto.



Per regolarizzare la situazione rilevata è necessario o provvedere al ripristino dello stato legittimo di cui alle pratiche edilizie esistenti mediante la rimozione del vano porta che chiude le scale di collegamento tra il piano primo e sottotetto, la chiusura del varco creato al piano seminterrato con l'autorimessa, rimozione della parete in cartongesso al piano seminterrato.

La scrivente valuta che il costo delle opere di rimozione elencate sopra possa essere cautelativamente stimato in € 3.000,00, compresi oneri di legge.

7. Divisione in lotti



Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it





Date le caratteristiche del bene pignorato la sottoscritta C.T.U. ritiene che non possa essere effettuata una divisione in lotti distinti.

8. Valore del bene



8.1 Valore di mercato del bene

Per la stima del valore di mercato del bene di cui si tratta la sottoscritta C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il confronto con una scala sistematica di beni simili detti comparabili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati attendibili.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire al bene la sottoscritta C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, i prezzi di mercato di beni simili soggetti a vendite forzate, le informazioni ottenute presso i siti internet di diverse agenzie immobiliari del luogo, le indicazioni generali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), dal BorsinoImmobiliare.it, ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione del bene, dei servizi della zona, della sua consistenza rapportata alla zona ove risulta inserito e dello stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici in funzione delle caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

La sottoscritta C.T.U. per l'unità immobiliare a destinazione civile abitazione ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 2.700,00.

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it





Si riporta di seguito la tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni singolo locale dell'u.i. di civile abitazione:

Civile Abitazione Via delle Macine n. 47 Lastra a Signa F. 27 P. 650 Sub. 1		Sup. netta (mq)
	Soggiorno	39,75
Piano Terreno (h = 2,70 m)	Cucina	11,70
	Ripostiglio	1,30
	Disimpegno	2,50
	Servizio igienico	2,70
	Terrazzo	10,50
	Resede (lato via delle Macine)	77,60
Piano Primo (h = 2,70 m)	Disimpegno	4,70
	Camera	9,25
	Camera	15,45
	Camera	14,90
	Servizio igienico	6,60
	Servizio igienico	3,40
	Terrazzo	12,90
Piano secondo (sottotetto) (h ≥ 1,50 m)	Sottotetto	15,70
	Terrazza a tasca	15,30
Piano seminterrato (h = 2,42 m)	Disimpegno	2,95
	Lavatoio	3,75
	Locale Pluriuso 1	15,20
	Locale Pluriuso 2	18,75
	Resede (tergale)	
Totale superfici nette		309,25

Il valore di un'unità produttiva come quella in esame dipende oltre che dalla superficie dall'altezza dei locali interni che di fatto ne garantisce o pregiudica l'utilizzo per determinate attività, motivo per cui sono stati utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione riportati di seguito:

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



- locali principali 1,00
- terrazze 0,30
- locali piano sottotetto con $h > 1,50$ m 0,50
- resedi 0,10

La superficie commerciale dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione risulta pari a circa 191,00 mq.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di civile abitazione libera, oltre parti a comune, sia pari ad € 516.000,00 a cui devono essere decurtati i costi di rimessa in pristino, indicati nel paragrafo 6, e quindi si ottiene il valore di mercato libero di **€ 513.000,00**.

8.2 Prezzo a base d'asta

La sottoscritta C.T.U. ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta del bene oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato. Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia dei vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

Nel caso di specie si ritiene di diminuire il valore di mercato di cui al paragrafo precedente del 10% come si applica di consueto per questo tipo di beni.

Si ritiene quindi che **il prezzo da porre a base d'asta per il bene libero sia pari a € 462.000,00.**

9. Pignoramento di quota

Risulta pignorato il pieno diritto di piena proprietà del bene immobile.



10. Regime impositivo della vendita

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.



Firenze, 22 settembre 2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rossella Scognamiglio



Rossella Scognamiglio



Allegati:

1. Avviso di ricevimento delle raccomandate circa l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali; Comunicazioni intercorse; Verbale di sopralluogo;
2. Atto di Provenienza; Estratto di Mappa Catastale; Elaborato Planimetrico; Elenco Subalterni; Elenco Immobili; Visura Catastale Storica; Planimetria Catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificato Contestuale; Ispezioni Ipotecarie;
5. Attestazione invio elaborato peritale agli Esecutari;
6. Tabella riepilogativa Lotto.



Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamiglorossella@yahoo.it

