STUDIO TECNICO
Arch. **********
lensidamiano@libero.it
cell. +39.335.7048342

via B. Ammannati, 4 - 50053 - EMPOLI (FI) Tel. 0571540925 - 3357048342

Relazione di stima
(copia epurata)
- integrazione del maggio 2026 -

Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare

Proc. n°12/2020+119/2025 R.G.

****

****

contro

Sig. ********

Abitazione

Comune di Reggello
Loc. Nebbiaia, 59/B.

Empoli, lì 11/05/2026

Il C.T.U.
Arch. ********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare RG 12/20+119/25

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U. pag. 3

Quesiti posti dal Giudice esecutivo pag. 4

Risposta ai quesiti

Premessa pag. 8

Quesito n. 1) pag. 9

Quesito n. 2) pag. 11

Quesito n. 3) pag. 12

Quesito n. 4) pag. 12

Quesito n. 5) pag. 14

Quesito n. 6) pag. 14

Quesito n. 7) pag. 15

Quesito n. 8) pag. 16

Quesito n. 9) pag. 16

Quesito n. 10) pag. 18

Quesito n. 11) pag. 20

Quesito n. 12) pag. 21

Quesito n. 13) pag. 27

Sintesi allegati copia integrale pag. 28

- Documentazione fotografica a seguire

- Documentazione catastale a seguire

- Documentazione urbanistica a seguire

- Conservatoria dei RR.II. di Firenze a seguire

- Altri documenti a seguire

- Copia notifiche a seguire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.: 12/2020 del R.G. riunito alla 119/2025 del R.G.

********** / **********

contro

Sig. **********

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa **********

Consulente Tecnico D'Ufficio: Arch. **********

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto **********, nato ad Empoli (FI) il 07/04/1973, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. **********, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 7854, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9342, a seguito dell'incarico conferitogli in data 27.06.2018 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa **********, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

QUESITO n. 1) a **identificare** il/i bene/i in 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, 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

QUESITO n. 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO n. 4) a 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 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 d. att. c. civ.;
atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

QUESITO n. 7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero d'iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 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 pignorati.

QUESITO n. 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 dichiari 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co. D.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

QUESITO n. 10) 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'eserto 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 dei mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

QUESITO n. 11) indicare il **prezzo a 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 12) 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 le 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 sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

QUESITO n. 13) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 08/09/2021 e che le medesime sono terminate in data 27/01/2022 per quanto riguarda la procedura RG 12/2020. Tale procedura è stata riunita alla 119/2025 di RG e che le operazioni peritali sono iniziate in data 11/11/2025 e che le medesime sono terminate in data 18/02/2026,

il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Reggello (FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 12/10/2021 eseguiva il sopralluogo di visita nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 1)

a **identificare** il/i bene/i in 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

RISPOSTA:

Trattasi di **appartamento** per civile abitazione, **autorimessa** e **resede** in parte coltivato ad uliveta, sito nel Comune di Reggello (FI), fraz. Pietrapiana, Loc. Nebbiaia n.59/B. L'appartamento è posto al piano secondo e garage al piano terra, di un più ampio fabbricato e costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camera, bagno e terrazzo. Mentre al piano terra troviamo il garage, con accesso dal resede di cui sopra.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Reggello (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 18/02/2026 a:

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 09/09/2021 risulta *non conforme* allo stato di fatto, per alcune differenze a livello planimetrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Vengono quindi stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 1.500,00 a carico dell'acquirente, oltre diritti di segreteria catastali.**

In data 18/02/2026 il bene risulta così censito:

Abitazione: Catasto Fabbricati, Comune di Reggello, foglio 50, particella 505, subalterno 5, Loc. Nebbiaia n°59/B, piano 1, cat. A/2, classe 4^, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 73, superficie catastale escluse aree scoperte mq 69, rendita catastale 413,17.

Garage: Catasto Fabbricati, Comune di Reggello, foglio 50, particella 505, subalterno 2, Loc. Nebbiaia n°59/B, piano S/1, cat. C/6, classe 4^, consistenza mq 17, superficie catastale totale mq 21, rendita catastale 69,36.

Resede: Catasto terreni, Comune di Reggello, foglio 50, particella 537, uliveto di classe 3, superficie mq 2767, rendita Dominicale € 5,00, rendita Agraria € 9,29.

Per la procedura RG 12/2020:

Alla data 09/09/2021 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 24/01/2020, Registro Generale 2862, Registro Particolare 2089.

Per la procedura RG 119/2025:

Alla data 18/02/2026 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13/03/2025, Registro Generale 13179, Registro Particolare 9340.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n.2)

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

RISPOSTA:

Procedura RG 12/2020:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 24/01/2020, Registro Generale 2862, Registro Particolare 2089, si precisa che i beni pignorati identificati dal foglio di mappa n°50, particella 505, subalterno 5 e 2, risulta intestato a:

- ********** nato a Bagno a Ripoli (FI) il 05/08/1985, C.F.: **********proprietaria per 1/1.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 24/01/2020 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

Procedura RG 119/2025:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13/03/2025, Registro Generale 13179, Registro Particolare 9340, si precisa che i beni pignorati identificati dal foglio di mappa n°50, particella 537, risulta intestato a:

- ********** nato a Bagno a Ripoli (FI) il 05/08/1985, C.F.: **********proprietaria per 1/2;
- ********** nato a Montespertoli (FI) il 03/10/1956, C.F.: **********, proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni;
- **********nata a Rignano sull'Arno (FI) il 14/05/1959, C.F.: **********, proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni;

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 13/03/2025 riguarda la quota di 1/2 di proprietà del bene sopra descritto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 3)

indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

RISPOSTA:

Si precisa che il sig. ********** è entrato in possesso dell'immobile in oggetto in forza di:

- ***Atto di compravendita*** *del 27/03/2007, repertorio n°38.803, raccolta n°10.009, notaio Carlo Beltrandi di Firenze, registrato a Firenze il 05/04/2007, al n°2140 serie 1T.*

QUESITO n. 4)

provveda a 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;

RISPOSTA:

Trattasi di **appartamento** per civile abitazione **e autorimessa** siti nel Comune di Reggello (FI), in Fraz. Pietrapiana, Loc Nebbiaia n°59/B, posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, costituito da soggiorno con angolo cottura, ingresso/disimpegno, due camere, un bagno e un terrazzo. Il garage, situato al piano terra con accesso dall'area a comune, si presenta di forma rettangolare.

L'accesso alle proprietà avviene dalla via pubblica, tramite strada interpoderale che insiste sulla particella 550 del medesimo foglio di mappa.

Il fabbricato di cui l'appartamento, il garage e il terreno che li circonda, sono situati in zona collinare con una bella vista sul lato ovest. Le facciate sono finite ad intonaco civile tinteggiato di color chiaro misto a pietra, nella zona del piano terra. Le aperture si presentano con infissi di legno muniti di persiane, tutto di colore scuro. La copertura è a capanna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Una volta entrati dal cancello di ingresso, nell'area comune la quale non è altro che la particella 537 utilizzata in parte come giardino e in parte come uliveta in comproprietà tra l'esecutato ********** e il padre ********** e la madre **********(proprietari dell'interno immobile di cui l'appartamento pignorato fa parte) salire una prima scala esterna, la quale porta in un'altra area, pavimentata in cotto posato a lisca di pesce, e da li salire la scala esterna che da accesso all'appartamento. In buona sostanza e per chiarezza di chi legge, l'immobile di cui fa parte l'appartamento è concepito in modo "Familiare". Al piano terra e primo c'è l'appartamento dei genitori dell'esecutato e in porzione del secondo l'appartamento oggetto di pignoramento. Tutto intorno c'è un area (identificata dalla particella 537) che a seconda dell'area può essere un parcheggio per le auto, un giardino o un area conviviale.

Detto questo, entrando in casa, si accede al disimpegno/ingresso il quale da accesso al w.c. il quale è pavimentato con mattonelle monocottura di colore chiaro, così come i rivestimenti sulle pareti. proseguendo si entra nel soggiorno con l'angolo cottura, il quale distribuisce l'appartamento, dando accesso alle due camere e al terrazzo. L'immobile, il quale si sviluppa nel sottotetto, non ha finestre ma una serie di finestre a tetto le quali illuminano i vari ambianti. E' presente solo una porta finestra la quale da la possibilità di andare in terrazza. Le due camere hanno pavimentazione in parquet, mentre il soggiorno in mattonelle in stile sempre parquet. Il terrazzo ha invece mattonelle simil cotto posate a lisca di pesce.

Il riscaldamento dei locali è affidato ad una caldaia centralizzata con pompa di calore, con distribuzione mediante pavimento radiante.
Gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia.
L'impianto di smaltimento dei reflui è a dispersione.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Reggello individua i beni in oggetto come destinazione d'uso "*Sistema territoriale di collina*" (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA:

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è attualmente occupato dal sig. **********, come dichiarato dal padre in sede di sopralluogo, insieme alla moglie e alle due figlie minorenni.

QUESITO n. 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 d. att. c. civ.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

RISPOSTA:

Risulta, come da atto di compravendita, un diritto di passo per poter accedere alla proprietà (vedi gli allegati).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 7)

verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero d'iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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.

RISPOSTA:

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, al nominativo ********** risultano:

Al 09/09/2021 (ricerca eseguita per la proc. RG 12/2020):

Iscrizioni contro:

ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2007 - Registro Particolare 5051 Registro Generale 23577 Pubblico ufficiale BELTRANDI CARLO Repertorio 38925/10078 del 17/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in REGGELLO(FI)

Trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione a favore del 06/04/2007 - Registro Particolare 9327 Registro Generale 17229 Pubblico ufficiale BELTRANDI CARLO Repertorio 38803/10009 del 27/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in REGGELLO(FI) *(bene oggetto della presente stima).*

Trascrizione a favore del 06/04/2007 - Registro Particolare 9424 Registro Generale 17397 Pubblico ufficiale BELTRANDI CARLO Repertorio 38803/10009 del 27/03/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in REGGELLO(FI)

Trascrizione contro del 24/01/2020 - Registro Particolare 2089 Registro generale 2862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1284 del 18/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Al 18/02/2026 (ricerca eseguita per la proc. RG 119/2025):

TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 4157 Registro Generale 5636 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 504 del 20/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 01/04/2025 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 13179 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2784/2025 del 13/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 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 pignorati.

RISPOSTA:

Trattandosi di unità immobiliare priva di amministratore di condominio non è stato possibile alcun documento richiesto che avesse una valenza attendibile.

QUESITO n. 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 dichiari 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co. D.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

R I S P O S T A :

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello, il fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruito e modificato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n°59 del 13/05/1978**, per la costruzione di un edificio rurale*;*
- **Concessione Edilizia n°85 del 08/05/1982**, per la variante in corso d'opera alla C.E. n°59/1978;
- **Certificato di Abitabilità prot. n°13904 del 15/02/1976.**

- **Concessione Edilizia in sanatoria (L.724/1994) n°307 del 04/11/1998**, per il cambio di destinazione d'uso di locali da magazzini agricoli a residenza rurale;
- **Concessione Edilizia in sanatoria (L.724/1994) n°308 del 04/11/1998**, per l'ampliamento della cantina,chiusura loggia, creazione di nuova loggia, creazione di bagno, ripostiglio e terrazza al piano soffitta;
- **D.I.A. n°8 del 1995**, relativa alla realizzazione di recinzione del terreno;
- **D.I.A. n°6658 del 1999** per modifiche interne e apertura di una finestra nell'appartamento del piano primo;
- **D.I.A. n°13696 del 2007.**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello non risultano altri titoli abilitativi per l'unità immobiliare in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi legittimi suddetti, sono state riscontrate alcune difformità. In particolare si evidenziano le seguenti differenze:

per quanto riguarda l'appartamento

- scala esterna di accesso all'immobile differente sia nello sviluppo che nella posizione;
- non è presente la finestra nel w.c. sul prospetto dell'ingresso;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

- la terrazza esterna risulta molto più grande di quanto non lo sia sui progetti ed è presente una tettoia la quale non è legittima;
- non è presente il caminetto, come riportato sui progetti, lato terrazza;

per quanto riguarda il garage

- è stato eliminato il basculante i luogo di una finestra e una porta.

Per regolarizzare le opere sopra descritte dovrà essere verificato, da parte del tecnico che in futuro dovrà presentare la pratica di "Accertamento di conformità urbanistica", che siano tutte sanabili. Pertanto si considera che tra il costo dei diritti di segreteria ed il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la sanatoria edilizia utile a legittimare urbanisticamente quanto emerso e il ripristino dell'accesso al garage è possibile stimare un importo globale pari a **€ 10.000,00 a carico dell'acquirente (tale importo è indicativo in quanto varia a seconda degli oneri applicata dai diversi comuni e influenzato dalle normative che legifereranno al momento della presentazione della pratica)**.

QUESITO n. 10)

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 dei mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

RISPOSTA:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 900 e € 1.300 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobilare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 900 e € 1.500 al mq lordo), dopo aver eseguito una comparazione dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Reggello, si è stabilito in € 900,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Si precisa inoltre che la particella 537 (proc. RG 119/2025) è accatasta come uliveta. Dovendo stimarla ho tenuto conto del suo reale utilizzo. Tale area infatti è in parte utilizzata come resede e in parte come uliveta. La proprietà riporta che sono presenti tra le 20 e le 30 piante massimo. Fatta questa premessa per non penalizzare troppo il valore dell'area che di fatto è utilizzata come resede, nei quesiti che seguono, per quanto riguarda la particella 537, sarà calcolato che come resede vengono utilizzati circa mq 1605 e ad uliveta circa mq 900. Per questa parte dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi, si è stabilito in € 5,00 al mq il più probabile valore di mercato.

Sup. lorda unità residenziale circa	=	mq	74,00	+
Sup. ragg. garage (mq 22,00 x 0,50) circa	=	mq	11,00	+
Sup. ragg. resede (mq 1605 x 0,05) circa	=	mq	80,00	=
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	**=**	**mq 165,00**		

Valore al mq: € 900,00 x 165,00 mq = **€ 148.500,00**

Sup. utilizzata ad uliveta (mq 900) circa	=	mq 900	=
Totale superficie ai fini del calcolo	**=**	**mq 900,00**	

Valore al mq: € 5,00 x 900,00 mq = **€ 4.500,00**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 153.000,00 (eurocentocinquantatremila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 11)

Indicare il **prezzo a 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.

RISPOSTA:

Dal valore di mercato del bene anzidetto va detratto l'importo di € 1.500,00 per la variazione catastale, (come meglio specificato nella risposta al *Quesito n. 1)* e la pratica di *"Accertamento di conformità in sanatoria"* pertanto:

Valore	=	€ 153.000,00 -
Variazione catastale	=	€ 1.500,00 -
Prat. di Accert. di conformità in sanatoria	=	€ 10.000,00 =
Totale valore corrente di mercato	**=**	**€ 141.500,00**

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 141.500,00 (eurocentoquarantunomilacinquecento/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 20% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

€ 141.500,00 - 20% = **€ 115.000,00 (arrotondato per eccesso)**

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 115.000,00 (eurocentoquindicimila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

QUESITO n. 12)

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 le 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 sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA:

Il bene può considerarsi mediamente appetibile sul mercato. A mio parere la posizione collinare, immerso nel verde è chiaramente un punto a favore, ma essendo l'immobile inserito in un contesto molto lontano dai centri abitati importanti ed essendo l'immobile in pratica una sottotetto con una solo porta vetrata lo rendono meno appetibile di quanto potrebbe essere.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

Proc. RG 12/2020 (F.50 p.lla 505 sub.5 e F.50 p.lla 505 sub.5)

- ********** nato a Bagno a Ripoli (FI) il 05/08/1985, C.F.: **********proprietaria per 1/1.

Proc. RG 119/2025 (F.50 p.lla 537)

- ********** nato a Bagno a Ripoli (FI) il 05/08/1985, C.F.: **********proprietaria per 1/2;
- ********** nato a Montespertoli (FI) il 03/10/1956, C.F.: **********, proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni;
- **********nata a Rignano sull'Arno (FI) il 14/05/1959, C.F.: **********, proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni;

Pertanto, il pignoramento immobiliare riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene riferito alla procedura RG 12/2020, quindi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

all'appartamento e al garage e per la quota di 1/2 di proprietà del bene riferito alla procedura RG 119/2025, quindi il resede/uliveta.

Quindi il valore di mercato delle quote pignorate sarà pari a:

Sup. lorda unità residenziale circa	=	mq 74,00	+
Sup. ragg. garage (mq 22,00 x 0,50) circa	=	mq 11,00	+
Sup. ragg. resede (mq 1605 x 0,05x 1/2 di prop.) circa	=	mq 40,00	=
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	**=**	**mq 125,00**	

Valore: €/mq 900,00 x 125,00 mq = **€ 112.500,00**

Sup. utilizzata ad uliveta (mq 900 x 1/2 di prop.) circa	=	mq 450	=
Totale superficie ai fini del calcolo	**=**	**mq 450,00**	

Valore: €/mq 5,00 x 450,00 mq = **€ 2.250,00**

TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI in base alle quote di proprietà:

€ 115.000,00 (arrot. per eccesso)

Valore	=	€ 115.000,00	-
Variazione catastale	=	€ 1.500,00	-
Prat. di Accert. di conformità in sanatoria	=	€ 10.000,00	=
Totale valore corrente di mercato	**=**	**€ 103.500,00**	

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 103.500,00 (eurocentotremilacinquecento/00)

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 20% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

€ 103.500,00 - 20% = **€ 83.000,00 (arrotondato per eccesso)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 83.000,00 (euroottantatremila/00).

b) divisione del compendio:

I compendi oggetto di pignoramento, così come li si trova allo stato attuale, non mettono il sottoscritto in una posizione semplice nel dare una risposta al quesito di divisibilità. La particella 537 (resede/uliveta) gira tutta attorno al fabbricato di cui fa parte l'appartamento e il garage, lasciando poco "spazio" alla creazione di aree esclusive da assegnare a tale appartamento, soprattutto nella zona di accesso al medesimo. Qui gli spazi oltre ad essere stretti sono anche molto intersecati, nell'ottica della divisione, per via della natura "familiare" con la quale è stato concepito l'intero immobile e l'area che lo circonda.

L'intero immobile è composto da tre unità abitative (a quanto si vede dall'elaborato planimetrico), due garage e una particella utilizzata in parte a resede e in parte a uliveta (p.lla 537).

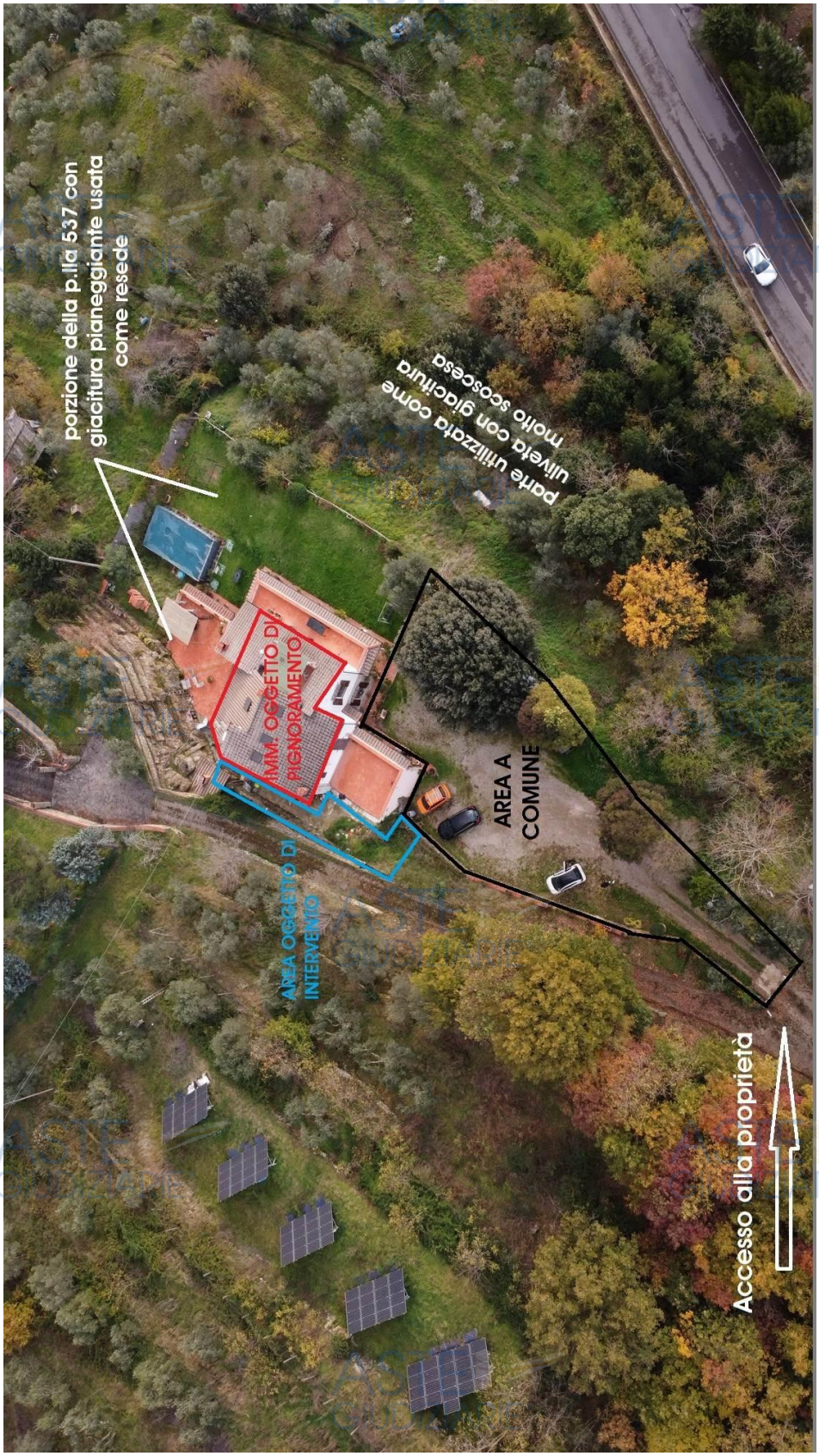
Quindi concentrandosi sulla possibilità di dividere il compendio, cioè la particella 537, per poter dare accesso sia all'appartamento oggetto di pignoramento che alle altre unità immobiliari, affronterò la situazione da due distinti aspetti che comunque sono correlati tra loro per suddividere le varie aree esclusive e comuni.

1. Parte catastale

La prima cosa da fare sarebbe dividere la particella 537, accatastata come terreno agricolo, in modo da creare una porzione utilizzata ad uliveta e una porzione utilizzata come resede. Poi della parte utilizzata a resede ho individuato la porzione che dovrebbe essere **a comune** tra le varie unità immobiliari (porzione perimetrata di ***"nero")*** e quella esclusiva dell'appartamento oggetto di pignoramento (porzione perimetrata di ***"celeste")***. Questa prima operazione è una divisione a livello catastale ed è necessaria per individuare le porzioni esclusive e a comune, necessarie per permettere l'accesso alle varie unità immobiliari sopra riportate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3



Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Parte edilizia

La seconda cosa da fare sono le opere edili per poter rispettare la divisione catastale sopra esposta. Senza complicare ulteriormente la situazione e la spiegazione, tali opere edili si riferiscono in buona sostanza alla creazione di una scala di accesso all'area *"celeste"* (planimetria della pagina presedente), cioè quella esclusiva dell'appartamento pignorato, da realizzarsi nella'area indicata nella planimetria sotto riportata (foto n°1 e 2), zona in cui sarebbe già dovuta essere presente a quanto riporta la proprietà. Essa infatti è presente nell'elaborato planimetrico, ma mai realizzata.

Chiaramente a seguito degli interventi sopra esposti, sempre da un punto di vista edile, dovranno essere realizzate le divisioni fisiche delle aree, con muretti e ringhiere o semplici reti a maglia sciolta a seconda della zona del giardino o dell'area da delimitare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Foto n°1

Foto n°2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

Tutto ciò premesso i compendi **potenzialmente** potrebbero essere divisi in modo da creare un unico Lotto (appartamento e porzione della p.lla 537), come esplicitato nell'immagine di pagina 24.

Dovendo però dividere la particella 537 al 50%, quota di proprietà dell'esecutato (come espressamente precisato dal Giudice), tale situazione rende indivisibile il compendio senza creare forti disparità tra i diversi soggetti proprietari.

c) regime impositivo:

Vendita da privato, quindi non soggetta all'applicazione dell'I.V.A.
Si prega comunque di verificare il dato sopra riportato in quanto non fanno parte delle mie conoscenze e competenze professionali.

QUESITO n. 13)

*Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).*

RISPOSTA:

Risposta non dovuta (trattasi di lotto unico).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3

La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc.12/2020 R.G.*.

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 11/05/2026

Il C.T.U.

Arch. **********

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informe atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:
- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;
- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DAMIANO LENSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54ecde0b08efe843470db7ce867f06f3