



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



n. R.G.E 139/2019

(riunita alla RGE 288/2022)

Promosso da: XX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

G.E: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna



PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

04 agosto 2025



C.T.U.: **Arch. Valentina Masoni**



Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 9021

via B. Bagnoli 3, Montelupo f. no - FI,

via R. Zandonai 29, Empoli - FI

Tel./Fax 0571- 913275 cell. 3406488583

masonivalentina648@gmail.com

valentina.masoni@pec.architettifirenze.it

C.F: MSNVNT67M51D403Y

P.IVA: 05918860486



INDICE

1. PREMESSA	3
2. MANDATO	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	6
4.01 Ubicazione	6
4.02 Descrizione.....	7
4.03 Condizioni di uso e manutenzione.....	8
4.04 Dotazione impiantistica	8
4.05 Individuazione catastale – excursus storico delle particelle	8
4.06 Confini	10
4.07 Consistenza.....	10
5. PROPRIETA'	10
5.01 Estremi Atto di Provenienza.....	11
5.02 Attuale proprietario	11
5.03 Precedenti proprietari	11
6. POSSESSO	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
7.01 Estremi atto di Pignoramento	13
7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
7.03 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
9. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	15
9.01 Pratiche edilizie	15
9.02 Situazione Urbanistica	16
10. GIUDIZI DI CONFORMITA'	18
10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	18
10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	19
11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE	19
12. STIMA DEGLI IMMOBILI	19
12.01 Criteri di stima adottati	19
12.02 Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	20
12.03 Fonti di riferimento.....	21
12.04 Valore unitario.....	23
12.05 Coefficienti correttivi.....	23
12.06 Valore attribuito all' immobile.....	23
13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO.....	25
14. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	25
15. CONCLUSIONI	25
16. ALLEGATI.....	26

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Valentina Masoni, iscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 7356, CTU del Tribunale di Firenze n. 9021, con studio professionale in Montelupo f.no, via B. Bagnoli 3, essendo stata nominata dal Giudice delle esecuzioni con ordinanza del **04.10.2024**, trasmetteva Giuramento di rito in data **09.10.2024** presso la Cancelleria telematica a mezzo PCT (Cfr.: **Allegato "A"** – Nomina del 4.10.2024 e Giuramento del 09.10.2024) al fine di espletare, come da incarico affidatogli dal Sig. Giudice delle Esecuzioni, l'accertamento immobiliare de quo, analizzando e dando risposte ai vari punti descritti e richiesti nel **"verbale di giuramento dell'esperto"** di cui si compone il successivo capitolo.

2. MANDATO

(OMISSIS...) Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso 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:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero 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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. 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 delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. 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.

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

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

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

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione: una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

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

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio in data 6.11.2024 e presentata Istanza di Accesso agli Atti amministrativi presso il Comune di Lastra a Signa in data 6-8.11 per l'acquisizione di pratiche edilizie, la scrivente ha provveduto a comunicare la data di sopralluogo al debitore tramite Raccomandata AR del 7.11.2024 e alle parti a mezzo pec dell'8.11.2024. Contestualmente è stata data comunicazione anche ad ISVEG per verificare lo stato di occupazione dell'immobile insieme al ctu (Cfr.: **Allegato "B"** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR – 7.11.2024; Mail Pec del 8.11.2024)

Effettuate le dovute convocazioni il **18 Dicembre 2024** si è svolto il Sopralluogo presso le unità immobiliari poste nel Comune di Lastra a Signa (FI), Località Malmantile Via Gello S.N.C, Piano T, alla presenza dell'IVG nella persona del funzionario xxxxx del Sig. xxxxxxxx e della sua attuale compagna, la Sig. ra xxxxxxxx.

Durante le operazioni peritali il CTU ha effettuato rilievi metrico-strumentali e fotografici, verificato la conformità urbanistica e catastale, lo stato manutentivo, la funzionalità degli impianti (idrico ed elettrico) e di concerto con ISVEG ha constatato che gli immobili al tempo del sopralluogo risultavano OCCUPATI dall' esecutato e saltuariamente dalla sua nuova compagna. Nella stessa sede è stato redatto verbale di sopralluogo del CTU e contestuale Verbale dell'IVG.

La scrivente in occasione del sopralluogo ha richiesto copia di tutte le Certificazioni di Conformità impiantistiche, nonché l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ma la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna documentazione in quanto mai prodotta. (Cfr.: **Allegato "C"** – Verbale di Sopralluogo 18.12.2024 e contestuale Verbale redatto dall' IVG; **Tav 1** – Restituzione grafica di Rilievo del 18.12.24).

PROCEDURA RGE 139/2019

(riunita alla RGE 288/2022)

LOTTO 1 (unico)

BENI UBICATI NEL COMUNE DI LASTRA A SIGNA

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.01 Ubicazione

Comune di Lastra a Signa - FI, Località Malmantile cap. 50055, Strada vicinale di Poggio Gello s.n.c.

I beni oggetto di stima si trovano in zona collinare, molto panoramica, nei pressi dell'antico borgo medioevale di Malmantile sorto lungo Via Vecchia Pisana. Per poter accedere ai fabbricati in oggetto si percorrere questa antica strada fino ad un primo incrocio con Via del Pollaiolo, dopodiché giunti ad un altro incrocio con Via di Gello si prosegue in discesa per circa 200 metri fino all' imbocco con una strada sterrata di circa 100 metri che porta ad uno spiazzo dove sono ubicati detti beni.

il **castello di Malmantile**, fu costruito all'inizio del Quattrocento per difendere la Repubblica Fiorentina da Pisa, a completamento del sistema di difesa che includeva Lastra a Signa, Montelupo ed Empoli e in origine era costituito solo da una stazione di posta e da alcune case sparse lungo quella che rappresentava la principale via di collegamento tra Pisa e Firenze. Infatti, fu per molto tempo un centro militare posto lungo l'antica Via Pisana e solo in seguito diventò centro abitato. Il

borgo, lodato per la sua posizione da molti strateghi militari, perse d'importanza dopo che Pisa venne assoggettata alla città del giglio e soprattutto dopo che venne aperta la strada tra Porto di Mezzo e Montelupo nel XVIII secolo, declassando di fatto l'antica via che, passando attraverso i colli lastrigiani, collegava Pisa a Firenze.

Oggi Malmantile è rimasto un borgo medioevale circoscritto per cui trovandosi in zona collinare e marginale rispetto ai centri maggiori, non risulta direttamente accessibile dalle principali vie di comunicazione come Autostrada A1, FI PI LI e neppure dalle strade secondarie di collegamento con Firenze e Pisa.

4.02 Descrizione

I beni oggetto di stima consistono in 2 piccoli fabbricati a piano terra, inseriti in contesto rurale, l'uno destinato ad abitazione di circa mq 50,57 calpestabili e l'altro a rimessa di circa mq 17,54 sempre calpestabili, oltre ente comune (area urbana) di circa mq 309,00, di fatto trattato a resede di proprietà per conformazione, ubicazione ed uso.

A seguito della presentazione di una pratica edilizia depositata presso il Comune di Lastra a Signa (DIA n. 2213/2004 del 21/01/04) sono state autorizzate all'interno del fabbricato principale delle piccole modifiche interne ed esterne per adattarlo a residenza abitabile.

Successivamente con l'ultima pratica depositata in Comune (SCIA n 755/2021 del. 15/01/2021) all'interno dello stesso fabbricato è stato fatto un cambio di destinazione d'uso dei vani destinati a cantina in vani ad uso camera oltre a piccole modifiche interne ed esterne.

Detto fabbricato di abitazione è costituito da tre vani utili: due camere e cucina/soggiorno, oltre servizio igienico e disimpegno. L'accesso all'unità è garantito da una porta-finestra metallica a vetri con inferriata. Entrando troviamo il soggiorno/cucina (mq 20,35), da cui si passa all'interno di un piccolo disimpegno notte (mq 3,04) che garantisce il collegamento con il bagno (mq 3,87) e con le due camere (camera singola mq 9,16, camera doppia mq 14,15).

La pavimentazione è in gres porcellanato nelle camere e nel soggiorno /cucina, nel bagno invece è in graniglia e il rivestimento in ceramica. Nel locale rimessa la pavimentazione è in gres. Tutti gli infissi interni sono bianchi in pvc, mentre le finestre e porte finestre, sono in metallo di colore scuro, provviste di inferriate antifurto in ferro; stessa cosa per gli infissi esterni del locale deposito (porta di accesso e finestra).

L'altezza utile interna del fabbricato principale è variabile, negli ambienti di servizio (disimpegno e bagno) è di circa m 2,40 per la presenza di un contro soffitto realizzato a seguito della presentazione della DIA n. 2213/ 2004, con travetti e tavolato in legno per la dispersione termica, mentre nei vani principali (soggiorno/cucina e camere) si ha un'altezza variabile da circa m 2,73 a circa m 3,85. Anche nella cucina/soggiorno e in una delle due camere è presente un controsoffitto in cartongesso realizzato con l'ultimo intervento di ristrutturazione (SCIA n 755/2021). L'altezza netta interna della rimessa è di circa m 2,35.

La struttura dei due fabbricati è rimasta pressoché immutata dal progetto originario. Come si evince dalla Relazione tecnica e dal Certificato d' idoneità Statica allegato alla Domanda di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85, prot. n. 1397 del 29.01.1986, giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 375 del 2.01.1992, la costruzione è stata realizzata in muratura normale con blocchi di cemento ed argilla espansa, spessore cm 30 compreso intonaco e la copertura è stata eseguita in pannelli prefabbricati in cemento e laterizio provvisti di strato coibente in polistirolo, con sovrastante manto di marsigliesi.

(Cfr: **TAV. 1** – Restituzione grafica di rilievo del 18.12.24; **Allegato "D"** – Documentazione fotografica del 18.12.2024)

4.03 Condizioni di uso e manutenzione

Lo stato manutentivo dei due fabbricati (abitazione + rimessa) è nel complesso **NORMALE/abitabile** ma si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria, tipo opere d'imbiancatura e riprese d'intonaco con trattamento anti umido in quanto il sopralluogo del CTU ha rilevato la presenza di macchie da infiltrazione lungo la parete interna esposta a nord ovest della camera più piccola e **umidità da risalita da terra** su porzioni basse di muratura a contatto con il terreno, sia all'interno che all'esterno di entrambi i fabbricati.

Il solaio ribassato in cartongesso nel soggiorno/ cucina e nella camera con superficie maggiore è stato realizzato per l'alloggiamento dei faretti a led al tempo dell'ultimo intervento edilizio del 2021.

La **pavimentazione interna**, è prevalentemente in gres e in buono stato di conservazione, gli **infissi interni** sono in pvc di colore bianco e in buono stato, la **porta finestra d'accesso** all'alloggio compreso le **finestre**, sono in metallo di colore scuro, provviste di inferriate antiscasso in ferro e tutte in buono stato di conservazione.

Costi per nuova tinteggiatura e rifacimento d'intonaco anti umido dell'appartamento + rimessa sono stati quantificati in € **7.400,00**. (Cfr.: **Allegato "D"** – Documentazione fotografica del 18.12.2024; **Allegato "D1"** – Computo metrico CTU per opere d'imbiancatura e riprese intonaco 01.08.2025)

4.04 Dotazione impiantistica

Al tempo del sopralluogo di ctu gli **impianti elettrico, idrico e di riscaldamento erano tutti funzionanti** per quanto è stato possibile verificare.

Detti impianti sono stati rifatti durante i lavori di ristrutturazione del 2004 come si evince dalla relazione tecnica allegata alla pratica (DIA n. 2213/2004 del 21/01/04) e risultano conformi alla L. 10/91 come da Progetto impianti n. 58 depositato in data 14.04.2004.

Per quanto riguarda il sistema di **riscaldamento/ acqua calda sanitaria**, sono presenti due split murali, uno in cucina e l'altro nella rimessa, mentre esternamente, sulla facciata nord ovest dell'edificio principale, è presente un **boiler a parete** per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo **smaltimento delle acque reflue** si riallaccia alla fossa tipo IMHOFF originaria posizionata nella zona laterale sinistra dell'immobile e posta a servizio del primo wc poi demolito con Concessione a Sanatoria n. 375, prot. 3/157 del 02.01.1992.

Come si apprende dalla relazione tecnica allegata alla pratica del 2004 Le acque nere provenienti dal bagno (completamente rifatto durante i lavori di ristrutturazione del 2004) vengono convogliate nella fossa tipo IMHOFF, mentre le acque chiare saponose provenienti dal bagno e dalla cucina vengono convogliate nel pozzetto degrassatore bicamerale e da qui alla fossa tipo IMHOFF. All'uscita della fossa bicamerale le acque chiarificate vengono a loro volta convogliate, tramite una condotta a tenuta, al sistema di subirrigazione.

Le **acque meteoriche** risultano invece separate e convogliate in pozzetti d'ispezione posti in prossimità del fabbricato principale e da qui vengono incanalate nel sistema di subirrigazione.

L'**approvvigionamento idro/potabile** è garantito dall'acquedotto comunale. (Cfr: **Allegato "D"** – Documentazione fotografica del 18.12.2024)

4.05 Individuazione catastale ed excursus storico delle particelle

Le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nel Comune di Lastra a Signa, Via Gello s.n.c. e risultano avere le seguenti referenze catastali:

- **Catasto Fabbricati, Fg. 19, part. 962, sub.500**, piano terra, Comune di Lastra a Signa -FI, via di Gello snc, cat. **A/3** (Abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza 3,5 vani, sup.

catastale. totale mq 60, escluso aree scoperte mq 60, Rendita € **271,14**, giusta “VARIAZIONE PER RISTRUTTURAZIONE” del 01.09.2021 Pratica. n. FI0081834 in atti dal 02.09.2021 al n. 32448.1/2021;

- **Catasto Fabbricati, Fg. 19, part. 962, sub. 501**, piano terra, Comune di Lastra a Signa – FI, via di Gello snc, cat. **C/6** (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, consistenza mq 18, sup. catastale mq 23 e Rendita €. **29,75**, giusta “VARIAZIONE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI” del 10/02/2005 Pratica n. FI0042322 in atti dal 10/02/2005 al n. 3196.1/2005;
- **Catasto Fabbricati, Fg. 19, part. 962, sub. 502**, piano terra, via di Gello snc, E (ente comune) privo di rendita, giusta “VARIAZIONE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI” del 10/02/2005 Pratica n. FI0042322 in atti dal 10/02/2005 al n. 3196.1/2005;

Inoltre si precisa quanto segue:

- L’**abitazione** (sub. 500) e la **rimessa** (sub. 501), sono di proprietà indivisa per la **quota di ½** del Sig. xxxxxxxx, nato in xxxxxx il xxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx, e per la **quota di ½** della Sig.ra xxxxxxxx, nata in xxxxxx il xxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx. Il **resede** (sub. 502) è un bene comune non censibile (BCNC), comune ai citati subalterni 500 e 501, giusta rappresentazione grafica dell’Elaborato planimetrico, prot. n. FI0042322 del 10/02/2005 derivante da Tipo Mappale n. 353464 del 31.12.2004 per denuncia di cambiamento;
- La **planimetria dell’abitazione, Fg. 19, part. 962, sub.500, prot. n. FI0081834** del 01/09/2021 in atti dal 02/09/2021 per **STRUTTURAZIONE** (n. 32448.1/2021) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e agli ultimi elaborati grafici depositati in comune, ma non è stata rappresentata in pianta la proiezione orizzontale del controsoffitto in cartongesso del soggiorno, né l’ispessimento della controparete sempre in cartongesso in una delle due camere. Inoltre, con il Sopralluogo del CTU si è rilevato che l’altezza maggiore della camera più piccola risulta 3,74 ml e non 3,90 ml come erroneamente riportato in planimetria catastale e nella tavola di progetto allegata all’ ultimo deposito comunale;
- La **planimetria della rimessa, Fg. 19, part. 962, sub.501, prot. n. FI0042322** del 10/02/2005 in atti dal 10.02.2005 PER FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3196.1/2005) rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi ed è conforme agli ultimi atti amministrativi depositati in Comune;
- Le unità predette risultano derivanti dalle seguenti unità soppresse: **Fg. 19, Part. 793, sub. 500, Part. 793, sub. 501, Part. 793, sub. 502;**
- Dalla **Relazione Notarile del Dott. V** del 10.01.2023 in atti si riporta testualmente quanto segue: “*Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19 Particella 962 Subalterno 500, Subalterno 501, Subalterno 502 derivano dagli immobili riportati in NCEU al Foglio 19, Part. 763, subalterno 500, subalterno 501, subalterno 502 in base alla nota di variazione del 10.02.2005 in atti dal 10.02.2005 (n.003196/2005).*”

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 19, **Particella 763** Subalterno 500, Subalterno 501, Subalterno 502 (già Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a foglio 19 Particella 962 (già **Particella 763** di maggiore dimensione) in base alla nota di costituzione del 11.02.1991 in atti dal 19.03.1991 (n. 119972.1/1991)"

A tal proposito si fa presente che nella Relazione al ventennio è stato fatto un errore di battitura in quanto è stato più volte scritto **Part. 763** anziché **Part. 793**. Infatti la particella 962 attuale è stata generata non dalla soppressione della Part. 763, ma dalla soppressione della **Part. 793** come si evince dal TM del 14.01.2005, Pratica n. FI0353464 in atti dal 14.01.2005 (n. 353464.1/2004) e correttamente indicato in tutte le visure catastali, ea sua volta la stessa Particella 793 è stata generata dalla soppressione della **Particella 285** come si evince dal TM del 10.03.1998 in atti dal 12.10.1998 (n.121949 540/1990

(Cfr. **Allegato "E"** – Visura storica per immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni).

4.06 Confini

- xxxxxxxxxxxx da tre lati, xxxxxxxx, strada di accesso, s.s.a

4.07 Consistenza

La consistenza della **Unità Immobiliare ad uso abitativo** e della **rimessa**, entrambi di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 sull'intero e per l'altra metà (1/2) della Sig.ra xxxxxxxxxxxx calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente (Cfr: **TAV. 1** — Restituzione grafica di rilievo del 18.12.24):

Destinazione d'uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. convenzionale mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale p1	62,00	100%	62,00
Sup. access. Rimessa	23,00	25 % non comunicanti con sup. principale	5,75
Resede	309,00	10% fino alla sup. principale +2% per sup. eccedenti	11,14
TOTALE			78,89
TOTALE Arr			80,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

5. PROPRIETA'

Ad oggi sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento per i beni oggetto di questa procedura esecutiva come si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10.01.2023 in atti, redatta dal **Dott.**

Notaio in Santa Maria di Capua Vetere

(CE) incaricato per effettuare detta verifica ai sensi della L. 302/98.

5.01 Estremi Atto di Provenienza

Quanto al **Fg. 19, p.lla 962**, sub. **500** (appartamento), sub. **501** (rimessa), sub. **502** (resede)

TRASCRIZIONE n. 15496 reg part, n. 23890 reg. gen del 13.06.2005 di Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio del **01.06.2005 rep. 57435/23720** con il quale **xxxxxxx**, nato in xxxx il xxxxx (C.F. xxxxxxxxx) e **xxxxxxx**, nata in xxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxx) acquistano da xxxxxxxxxx nato a xxxi (xx) il xxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e da xxxxxxx nata a xxxx (xx) il xxxxxx, (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili di cui alla procedura, ovvero come si legge testualmente nell' Atto: *“ piccolo fabbricato di abitazione posto in comune di Lastra a Signa, località Malmantile, strada vicinale di Poggio Gello, costituito da tre vani utili, cucina compresa, nonché servizio igienico e disimpegno; esso è corredato da un piccolo edificio adibito a garage, di circa metri quadrati 18 (diciotto), con annesso resede. ”*

Relativamente alle pratiche amministrative ed alla regolarità urbanistica i venditori dichiarano: *“quanto in oggetto fu costruito senza titolo nell' anno 1983, il che fu sanato con rilascio di concessione in sanatoria in data 2 gennaio 192 n. 375; modifiche interne furono eseguite in base e nel rispetto della denuncia ex art. 26 della Legge n. 477/1985 presentata il tre di dicembre 1991 protocollo n. 510; ulteriori opere furono eseguite in base alla d.i.a. n. 2213 del 21 gennaio 2004 protocollo n. 1124; concioè garantendo i Venditori che tutto quanto oggetto di questo atto è conforme alla vigente normativa edilizia ed urbanistica”.*

(Cfr.: **Allegato “F”** – Atto di Compravendita Notaio rep. 57435/23720, del 01.06.2005).

5.02 Attuale proprietario

Le unità immobiliari in oggetto allo stato attuale risultano di proprietà indivisa di **xxxxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxx) nato in xxxxxx il xxxxx, per la quota di 1/2 sull' intero e di **xxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxx) nata in xxxxxx il xxxxxxxx, per la quota di 1/2 sull' intero.

5.03 Precedenti proprietari

TRASCRIZIONE n. 29161 reg part, n. 44669 reg. gen. del 25.11.2003 di Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio del **19.11.2003 rep. 29612/8509**, con il quale **xxxxxxxx** nato a xxxxx (xxxx) il xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxx) e **xxxxxx xxxxx** nata a xxxxx (xx) il xxxxxx, (C.F.: xxxxxxxxx) acquistano da xxxxxxxxxx nato a xxxx (xx) il xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e da xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Lastra a Signa (FI) oggetto di questa perizia e come si legge testualmente nella relazione notarile al ventennio: *“ ...immobili riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 793, Subalterno 500, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 793, Subalterno 501, riportato in NCEU a Foglio 19 Particella 793, Subalterno 502, SOPPRESSI che generano gli immobili di cui alla procedura ed altri immobili riportato in NCT a Foglio 19, Particella 285, riportato in NCT a Foglio 19, Particella 653, riportato in NCT a Foglio 19, Particella 657... ”*

TRASCRIZIONE n. 16596 reg part, n. 23863 reg. gen. del 16.11.1983 di Atto tra vivi e/o COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio / del **21.10.1983 rep. 49967**, con il quale **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxx (xxx) il xxxxxx (C.F.: xxxxxxxx) e **xxxxxxx** nata a xxxxxxxx

(xx) il xxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) acquistano da xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx (C.F.:xxxxxxx), da xxxxxxxx xx nata a xxxxxxxx (xxx) il xxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx), da xxxxxxx nato a xxxxxx (xxx) il xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx), da xxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxx il xxxxx (C.F.: xxxxxxxx), ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Lastra a Signa (FI) oggetto di questa esecuzione e come si legge testualmente nella relazione notarile al ventennio: " ... riportato in NCT a Foglio 19 Particella 285 SOPPRESSO che genera l' ente urbano riportato in NCT a Foglio 19, Particella 962, su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura..."

- ✓ Nella Relazione notarile al ventennio del Dott. Notaio viene precisato che parte venditrice concede alla parte acquirente SERVITU' PERPETUA di PASSO PEDONALE e carrabile per accedere all' immobile acquistato, sulla viottola poderale che insiste nel foglio 19 particella 658 (già 344/C) e particella 660, 656 e 652 tutte per porzione. Tale viottola poderale che corre lungo il confine dell'appezzamento oggetto della vendita serve per accedere al medesimo dalla strada vicinale di Poggio a Gello. La parte venditrice fa presente alla parte acquirente, la quale se ne dichiara edotta che sul pozzo insistente sulla particella 285, vi è una SERVITU' di PRESA D' ACQUA a favore della limitrofa proprietà degli eredi di xxxxx.

(Cfr.: Relazione notarile al ventennio del Dott. del 10.01.2023; Relazione notarile al ventennio del Dott. del 21.02.2019 entrambe in atti)

6. POSSESSO

Al tempo del sopralluogo del 18.12.2024 gli immobili **risultavano OCCUPATI dall' esecutato e saltuariamente dalla sua nuova compagna.**

Dal Certificato Storico di Residenza e di Famiglia acquisiti presso l'Ufficio Anagrafico del Comune xxxxxxxx il 14.11.2024 sono emerse le seguenti informazioni:

- xxxxxxxx nato il xxxxxxxx - xxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx), Atto n. O.P.S. Anno 1969 Iscr., alla data del **14.11.2024** ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:
 - ✓ Dal 19.08.1972 iscritto all' Anagrafe di Residenza del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx per immigrazione da xxxxxxxx
 - ✓ Dal 09.03.2006 cancellato dall' Anagrafe di residenza del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx per EMIGRAZIONE a xxxxxxxxxxxxxxxx
 - ✓ Risulta attualmente EMIGRATO dal Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx.
- xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxx in xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx), Atto n. O.P.S. Anno 1974 Iscr., alla data del **14.11.2024** ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:
 - ✓ Dal 08.02.2005 iscritto all' Anagrafe di Residenza del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxxxxxx per immigrazione da xxxxxxxxxxxxxxxx;
 - ✓ Dal 19.06.2007 cancellato dall' Anagrafe di residenza del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx per EMIGRAZIONE a xxxxxxxxxxxxxxxx
 - ✓ Risulta attualmente EMIGRATO dal Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx.

(Cfr.: **Allegato "G"** – Certificato di residenza di xxxxxxxx; Certificato di residenza di xxxxxxxxxxxxxxxx Stato di Famiglia Storico 14.11.2024).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.01 Estremi atto di Pignoramento

Vista la riunione della presente procedura n. 139/2019 alla procedura n. 288/2022 avente ad oggetto gli stessi beni immobili si evidenzia quanto segue:

I dati identificativo catastali corrispondono a quelli indicati nell'**atto di pignoramento** del **21.02.2019**, numero di repertorio **1687/2019** TRASCRITTO A FIRENZE il **11.04.2019** al n. **14842** reg. gen. e al n. **10692** reg. part. a favore di **xx** con sede in **xxxxxxxxxx** C.F.: **xxxxxxxxxx** **contro** **xxxxxxxxxx** come sopra generalizzato per i diritti **pari a ½** di proprietà piena dei beni riportati in NCEU al Fg. **19**, part. **962**, sub. **500**, sub. **501**, sub. **502** siti nel Comune di Lastra a Signa – FI, di cui alla documentazione agli atti e **contro** **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** nata in **xxxxxx** il **xxxxxxx** C.F.: **xxxxxxxxxx** per i diritti **pari a 1/1** di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili censiti all' NCEU al Fg. **12**, part. **55**, sub. **21**, sub. **53** (non oggetto di procedura a carico di **xxxxxxxxxx**), per i diritti **pari a 6/258** di proprietà piena dei beni riportati in NCT al Fg. **19**, part. **944**, part. **945**, part. **950**, part. **1286**, part. **1283**, **1284**, part. **1080**.

Si fa presente che i **beni siti in San Casciano** in testa a **xxxxxxxxxx** non sono oggetto di stima di questa perizia essendo già stati stimati da altro perito (Cfr.: Perizia Arch. Antonella Atlante 18.02.2020 in atti)

(Cfr.: **Allegato "H"** – TRSCRIZIONE n.14842/10692 dell'11.04.2019 – Verbale di Pignoramento rep. 1687/2019 del 21.02.2019).

I dati identificativo catastali corrispondono a quelli indicati nell'**atto di pignoramento** del **22.07.2022**, numero di repertorio **7768/2022** TRASCRITTO A FIRENZE il **10.01.2023** al n. **895** reg. gen. e al n. **678** reg. part. a favore di **xx** con sede in **xxxxxxx** C.F.: **xxxxxxx** **contro** **xxxxxxxxxx** come sopra generalizzato per i diritti **pari a ½** di proprietà piena dei beni riportati in NCEU al Fg. **19**, part. **962**, sub. **500**, sub. **501**, sub. **502** siti nel Comune di Lastra a Signa – FI, come risulta dalla documentazione agli atti e **contro** **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** come sopra generalizzata per i diritti **pari a ½** di proprietà piena dei beni riportati in NCEU al Fg. **19**, part. **962**, sub. **500**, sub. **501**, sub. **502** siti nel Comune di Lastra a Signa – FI.

7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**
- b) Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **No**
- c) Atti di asservimento urbanistico: **No**
- d) Spese Condominiali: **No**
- e) Locazioni: **No**
- f) Altre limitazioni d'uso: **SI**

➤ **LOCAZIONI:** NON RISULTANO ATTUALMENTE CONTRATTI DI LOCAZIONE sui beni in oggetto

➤ **ALTRE LIMITAZIONI D' USO:** SERVITU'. Nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio , del 21.10.1983 rep. 49967 parte venditrice concede alla parte acquirente SERVITU' PERPETUA di PASSO PEDONALE e carrabile per accedere all'

immobile acquistato, sulla **viottola poderale** che insiste nel foglio 19 particella 658 (già 344/C) e particella 660, 656 e 652. Tale viottola poderale che corre lungo il confine dell'appezzamento oggetto della vendita serve per accedere al medesimo dalla strada vicinale di Poggio a Gello. Inoltre, sempre parte venditrice fa presente che sul **pozzo** insistente sulla particella 285, vi è una SERVITU' di PRESA D' ACQUA a favore della limitrofa proprietà degli eredi di xxxxx

(Cfr.: Relazione notarile al ventennio del **Dott. Arch. Antonella Atlante** 18.02.2020 in atti)

del 21.02.2019; **Perizia**

7.03 Elenco delle formalità pregiudizievoli

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata presso i registri della Conservatoria di Firenze al 24.06.2025 i beni oggetto di questa perizia censiti al N. C. E. U del Comune di Lastra a Signa – FI al Fg. **19**, part. **962**, sub. **500** (ab di tipo economico), sub. **501** (rimessa) e sub. **502** (ente urbano) risultano oggetto delle seguenti formalità che non resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- **ISCRIZIONE** del **13/06/2005** - Registro Particolare **5280** Registro Generale **23891** in forza di **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONNESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO** del **01.06.2005**, rep. **57436/23721**, Pubblico ufficiale: **NOTAIO** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxx per capitale di € xxxxxxxxxxxx oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € xxxxxxxxxxxx durata 25 anni contro xxxxxxxxxxxx già più volte generalizzato per i diritti **pari a ½** di proprietà piena e contro xxxxxxxxxxxx più volte generalizzata per i diritti **pari a ½** di proprietà piena degli immobili catastalmente censiti nel Comune di Lastra a Signa come meglio identificati al precedente paragrafo 4.05;

Si legge testualmente in fondo alla **Nota di Iscrizione** quanto segue: *“L' Ipoteca è stata iscritta per la complessiva somma di Euro xxxxxxx così formata: Euro xxxxxxxxxxx importo del finanziamento; Euro xxxxxxxxxxx per interessi anche moratori, calcolati ai fini dell'Iscrizione Ipotecaria alla convenuta ragione annua del 6%; xxxxxxx per spese ed accessori, oltre le spese legali, giudicali e stragiudicali di qualsiasi genere. La somma iscritta s' intende automaticamente aumentata a norma dell'art. 39, terzo comma, testo unico ...”* (Cfr.: **Allegato “I”** – ISCRIZIONE n. 5280/23891 dell'13/06/2005 – Ipoteca Volontaria rep. 57436/23721 del 01.06.2005)

- **ISCRIZIONE** del **23/02/2018** - Registro Particolare **1135** Registro Generale **7583** in forza di **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** del **21.02.2018**, rep. **910/2018**, Pubblico ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - FI C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per capitale di € xxxxxxxxxxxx oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx già sopra generalizzata per i diritti **pari a 1/1** di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili censiti all' NCEU al Fg. **12**, part. **55**, sub. **21**, sub. **53** (non oggetto di procedura a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per i diritti **pari a 6/258** di proprietà piena dei beni riportati in NCT al Fg. **19**, part. **944**, part. **945**, part. **950**, part. **1286**, part. **1283**, **1284**, part. **1080** e contro xxxxxxxxxxxx già più volte generalizzato per i diritti **pari a ½** di proprietà piena degli immobili catastalmente censiti nel Comune di Lastra a Signa come meglio identificati al precedente paragrafo 4.05;

- **TRASCRIZIONE** del **11/04/2019** - Registro Particolare 10692 Registro Generale 14842 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1687/2019 del 21/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del **10/01/2023** - Registro Particolare 678 Registro Generale 895. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7768/2022 del 22/07/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **ISCRIZIONE** del **12/05/2025** - Registro Particolare **3373** Registro Generale **19224** in forza di **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del **01.06.2005**, rep. **57436/23721**, Pubblico ufficiale: **NOTAIO** a favore di **xx** con sede in **xxxxx** C.F.: **xxxxxxxxxxxxxx** per capitale di € **xxxxxxxxxxxxxx** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **xxxxxxxxxxxxxx** durata **25 anni** contro **xxxxxxxxxxxxxx** già più volte generalizzato per i diritti **pari a ½** di proprietà piena e contro **xxxxxxxxxxxxxx** più volte generalizzata per i diritti **pari a ½** di proprietà piena degli immobili catastalmente censiti nel Comune di Lastra a Signa come meglio identificati al precedente paragrafo 4.05.

(Cfr: **Allegato "L"** – Elenco formalità, Trascrizioni e Iscrizioni; Cfr.: Relazione notarile Dott. del 2023; Relazione notarile del Dott. del 2019 in atti).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni oggetto di stima essendo **OCCUPATI DA UNO DEGLI ESECUTATI** sono da ritenersi **LIBERI**.

9. PRATICHE EDILIZIE E STRUMENTI URBANISTICI

9.01 Pratiche edilizie

I fabbricati posti in via Gello s.n.c (abitazione e rimessa), località Malmantile risultano **edificati senza titolo nel 1983** come si evince dal sopracitato Atto di Compravendita del 01.06.2005 rep. 57435/23720 ai rogiti del Notaio

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente in data 06.11.2024 presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica e Condono del Comune di Lastra a Signa (FI), detti beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche amministrative (Cfr.: **Allegato "M"** – Richiesta Accesso atti comunali):

- **PRATICA EDILIZIA. N. 258/86** – Sanatoria Edilizia riguardante *“costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a Lastra a Signa, via vicinale Poggio Gello (interno), loc. Malmantile”* presentata dal sig. **xxxxxxxxxxxxxx** (Cfr.: **Allegato "N"** – PE n- 258/86);
- **EX ART. 26 della L.47/1985 n. 510/1991** del 03.12.1991 – *“L'intervento consiste nell'adeguamento alla Legge 05-11-1971 nr. 1086 mediante il rimpello della Parete esistente con altro muro costituito da mattoni in Piano per portare l'intera muratura da cm 10 a cm 30 compreso intonaco...”* (Cfr.: **Allegato "O"** – EX ART.26 n. 510/1991);

- **CONCESSIONE ED. n. 375/92** riguardante *“costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a Lastra a Signa, via vicinale Poggio Gello (interno), loc. Malmantile”* ritirata in Comune dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **PRATICA EDILIZIA n. 96/1992** inerente *“Modifiche con adeguamento igienico-funzionale sull'immobile posto a Lastra a Signa – via Poggio di Gello”* presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr.: **Allegato “P”** – PE n. 96/1992);
- **CONCESSIONE ED. n. 52/93** ritirata al Comune di Lastra a Signa dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **DIA n. 2213/2004** inerente *“progetto per modifiche interne ed esterne da effettuarsi in loc. Malmantile, Strada Vicinale di Poggio Gello”* presentata dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (Cfr.: **Allegato “Q”** – DIA n. 2213/2004);
- **COMUNICAZIONE FINE LAVORI del 12.07.2005** inerente la DIA n. 2213/2004 presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **SCIA n. 755/2021 del 15.01.2021** inerente *“opere di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso”* da cantina a civile abitazione di due vani di immobile ubicato in Lastra a Signa (FI), Strada vicinale di Poggio Gello snc presentata dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr.: **Allegato “R”** – SCIA n. 755/2021);
In particolare come si evince dalla relazione tecnica allegata alla pratica l'intervento prevedeva:
 - cambio di destinazione d'uso dei vani cantina in vani ad uso camera. All'interno della tavola inerente lo stato di progetto è stata dimostrata la superficie ed il rapporto aero – illuminante corretto secondo il vigente Regolamento Edilizio;
 - realizzazione di controsoffitto in cartongesso all'interno della camera con superficie Maggiore riducendo l'altezza a 2,70mt.;
 - apertura di nuova finestra all'interno del bagno di dimensioni pari a 0,70 mt x 0,90 mt;
 - muratura di tamponamento non strutturale.

9.02 Strumenti Urbanistici riferiti all'area di ubicazione dei beni

Gli ultimi interventi edilizi che hanno interessato i beni oggetto di questa procedura esecutiva risalgono al 2021 a seguito di **SCIA n. 755/2021 del 15.01.2021** di cui al paragrafo che precede. A quel tempo detti beni ricadevano in *“Territorio rurale aperto”* e le opere edili effettuate risultavano pienamente conformi alle prescrizioni urbanistiche del RU e del Regolamento edilizio allora vigenti come dichiarato nel titolo abilitante.

Dal 17.12.2021 il nuovo Piano operativo comunale è diventato efficace e il Regolamento urbanistico del 2008 (vigente al tempo dell'ultimo intervento edilizio) ha perso d'efficacia.

Il **Piano operativo PO** costituisce lo strumento della pianificazione urbanistica che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al **Piano strutturale PS** adottato nel 2017 e approvato il 05.04.2019. Ciò significa che il Piano operativo detta le regole per qualsiasi intervento di rilevanza edilizia e urbanistica che si intenda attuare nel territorio comunale. Sostituisce dunque il Regolamento urbanistico RU.

Il **Piano strutturale PS** vigente è stato adottato con deliberazione C.C. n.80 del 21/12/2017 ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) e delle leggi regionali 65/2014 in materia di governo del territorio e 10/2010

in materia di Valutazione Ambientale Strategica. Nella riunione del 26/09/2018 la Conferenza paesaggistica ha ritenuto il Nuovo Piano strutturale di Lastra a Signa conforme al PIT-PPR, invitando il Comune a recepire le indicazioni espresse nella seduta. Pertanto il piano è stato approvato con deliberazione C.C. n. 75 del 19/12/2018 e nella stessa sede è stato anche concluso il relativo procedimento di Valutazione ambientale strategica (VAS).

Nella seconda riunione del 15/02/2019 la Conferenza paesaggistica ha completato il procedimento di conformazione avallando gli elaborati adeguati alle richieste. Per perfezionare l'approvazione del piano, in data 06/03/2019 è stato pubblicato sul BURT il relativo avviso; pertanto decorsi 30 giorni da tale data il 05/04/2019 il Nuovo Piano strutturale ha acquistato efficacia ai sensi di legge.

Per quanto concerne il **Piano Strutturale PS vigente** si evidenzia quanto segue:

- Nella **Tav. 2 – Tutela del territorio** i beni oggetto di stima sono compresi in *“Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale”* ai sensi dell'Art. 7 c.1 LR 11/2011, in *“Aree interne a con visivi e panoramici”* sempre ai sensi del predetto Art. 7 c.1 LR 11/2011 e compresi all' interno di *“ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici”*
- Nella **Tav. 2.1 – I/II Invariante dal PIT -PPR** i beni oggetto di stima sono compresi in prossimità della fascia di rispetto del *“corridoio fluviale”* e in *“colline su depositi neo-quaternari con livelli resistenti”*
- Nella **Tav. 2.2 – III/IV Invariante dal PIT -PPR** i beni oggetto di stima sono compresi all' interno del *“mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti”*
- Nella **Tav. 4 – Carta dell'Uso del suolo** i beni oggetto di stima sono compresi all' interno di *“oliveti”*
- Nella **Tav. 6 – Statuto del territorio** i beni oggetto di stima sono compresi all' interno di *“area di crinale e relativa area di pertinenza”*
- Nella **Tav. 8 – Previsioni di piano ed articolazioni del territorio** i beni oggetto di stima sono compresi all' interno di *“area agricola”* e in *“area ad elevato grado di naturalità”*
- Nella **Tav. 9 – UTOE** i beni oggetto di stima sono compresi all' interno di *“UTOE 4” Malmantile e la collina sud*

Relativamente all' **indagine Geomorfologica** contenuta all' intero del Piano Strutturale PS vigente in riferimento all' area dove insistono detto beni si evidenzia quanto segue:

Nella **Tav. G.1 – Carta Geologica** i beni oggetto di stima sono ubicati su terreno costituito da Limi argilloso – sabbiosi ed argille limoso sabbiose.

Nella **Tav. G.2 – Carta Geo - morfologica** i beni oggetto di stima sono ubicati in area soggetta ad erosione superficiale

Nella **Tav. G.18 – Carta della pericolosità geologica** i beni oggetto di stima sono ubicati in area considerata di media pericolosità geologica G.2



Nella **Tav. G.19 – Carta della pericolosità sismica** i beni oggetto di stima sono ubicati in area considerata di pericolosità sismica locale media S.2

Relativamente all' **indagine Idrogeologica** contenuta all' interno del Piano Strutturale **PS** vigente in riferimento all' area dove insistono detto beni si evidenzia quanto segue:

Non esiste Vincolo idrogeologico

Per quanto concerne il **Piano Operativo PO** i beni in oggetto ricadono all' interno del "Territorio rurale" e gli interventi ammissibili sono indicati in *Parte III, Titolo II delle Norme di Piano, da Art. 48 a Art. 56*

Nella **Tavola A – Quadrante nord – ovest** del Piano Operativo **PO** vigente del 2021 i beni oggetto di stima vengono individuati in: **"aree agricole"**

Vincoli Sovraordinati:

Nella Tav. 1 - Vincoli sovraordinati del nuovo Piano Strutturale PS i beni da stimare non risultano assoggettati a vincoli. In particolare si evidenzia quanto segue:

- Ai sensi del DPR 380/2001 e Legge Regionale n. 65/2014 gli immobili non risultano notificati ai sensi della Legge 1089/39;
- Gli immobili sono posizionati vicino al passaggio dell'elettrodotto (380 Kv)

A completamento di quanto detto in merito agli strumenti urbanistici si rimanda all' allegato specifico con gli estratti delle tavole del Piano Strutturale e Piano Operativo per un raffronto grafico con la materia (Cfr.: **Allegato "S"** - Estratti del PS e del PO)

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

L'ultima pratica depositata in Comune (SCIA n. 755/2021) è conforme allo stato dei luoghi rilevato con il sopralluogo di CTU del 18 dicembre 2024, fatta eccezione per alcune piccole imprecisioni grafiche ed errori materiali quali: mancata rappresentazione della proiezione orizzontale del controsoffitto in soggiorno, mancato inspessimento della controparete in cartongesso nella camera più piccola, indicazione errata dell' altezza maggiore di una delle due camere (3,9 ml anziché di 3,74 ml come effettivamente misura).



Per le lievi difformità riscontrate graficamente potrebbe essere presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Lastra a Signa (FI) una CILA (per opere interne), pagando una sanzione di € 1.000,00 e di € 105,00 per diritti di segreteria, tuttavia le stesse potrebbero rientrare nell'ambito della cosiddetta "tolleranza costruttiva" – art. 34/bis – DPR 380/2001, che stabilisce: *"il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia a patto che sia contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"*. (Cfr: **TAV. 1** Restituzione grafica di rilievo del 18.12.2024).

10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Riguardo al **Fg. 19, p.lla 962**, sub. **500** (appartamento), sub. **501** (rimessa) le ultime planimetrie catastali presentate presso l'A d T di Firenze, prot. n. FI0042322 del 10.02.2005 per la rimessa e prot. n. FI0081834 del 02.09.2021 per l'abitazione sono **conformi agli elaborati grafici depositati in comune e rappresentano correttamente lo stato attuale dei luoghi, tranne che per la presenza del cartongesso** all' interno dell'appartamento come sopra descritto e l'**altezza maggiore** della camera più piccola che risulta **3,74 ml** anziché 3,90 ml. Detta difformità non è sostanziale e non impedisce il trasferimento del bene, tuttavia è consigliabile presentare mediante DOCFA una nuova planimetria aggiornata del fabbricato ad uso abitativo che corrisponda alla esatta rappresentazione grafica dello stato esistente. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria sono i seguenti:

- Euro 500,00 circa comprensivo iva per aggiornamento con Docfa a firma di un tecnico abilitato
- € 70,00 per spese d' ufficio

TOTALE spese per agg. Catastale € **570,00**

11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE

Dalla composizione distributivo - funzionale degli spazi, nonché dalla morfologia architettonica degli stessi si può affermare che le unità **NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI** nonostante unità già catastalmente distinte.

12. STIMA DELL' IMMOBILE

12.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione del fabbricato ad uso abitativo con rimessa e resede di pertinenza (giardino), via di Gello, località Malmantile nel Comune di Lastra a Signa – FI si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, individuati prevalentemente nella zona limitrofa all' antico Borgo di Malmantile, ma anche in area di più ampio raggio esteso per tutto il territorio della Lastra e si sono quindi analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, salubrità o insalubrità dell'immobile, efficienza energetica, possibilità di parcheggio. Nel contempo è stato fatto esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente e previgente in relazione alle zone considerate e sono state esaminate le destinazioni ed i limiti previsti nella

pianificazione, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti, la carta dei vincoli urbani ed extraurbani.

E' stata, quindi, analizzata la situazione del mercato attuale per giungere alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati sul territorio.

In particolare si è determinato prima il valore unitario, dopodiché il valore di mercato mediante moltiplicazione algebrica tra la misura della consistenza (espressa in mq) e lo stesso valore unitario (espresso in €/mq) e infine siamo giunti alla stima del bene applicando una percentuale di abbattimento sul valore di mercato calcolato.

La determinazione della superficie lorda ai fini della stima è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all'allegato C).

Detta stima tiene conto senza dubbio delle oggettive e reali condizioni di conservazione in cui si trova l'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché del fattore ambientale. Nel caso di specie la valutazione è fortemente condizionata dal fattore ambientale in quanto i beni oggetto di stima, nonostante si trovano in zona collinare con pregevoli viste sulle colline circostanti, tuttavia non sono ben serviti dalla rete delle infrastrutture viarie, ovvero non hanno un collegamento diretto con le vie principali e di grande comunicazione.

12.02 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli o sfavorevoli

- ✓ **Ambiente economico-sociale:** SCARSO. L'immobile è sito in una zona caratterizzata da edilizia residenziale sparsa con scarsa presenza di servizi ed attività commerciali. La località di Malmantile ricade nel Comune Lastra a Signa, in zona collinare tra Montelupo e Lastra a Signa; salendo vi si può accedere da entrambe le parti, ma in senso opposto.
- ✓ **Collegamenti stradali:** NON DIRETTI. Si accede a Malmantile attraverso la Strada Provinciale Via Vecchia Pisana che si collega alla Lastra tramite Via Scorciatoia o Strada Provinciale Malmantile e dalla parte opposta giunge fino a Montelupo. Il tratto che sale da Montelupo è alquanto disagiato e fortemente in salita, con curve e tornanti; l'altro che porta alla Lastra è meno ripido, ma più lungo e rettilineo. Per poter accedere ai fabbricati in oggetto si percorrere Via Pisana fino ad un primo incrocio con Via del Pollaiuolo, dopodiché giunti ad un altro incrocio con Via di Gello si prosegue in discesa per circa 200 metri fino all'imbocco con una strada sterrata di circa 100 metri che porta ad uno spiazzo dove sono ubicati detti beni.
- ✓ **Accessibilità:** SCARSA. Come sopra accennato, all'immobile vi si accede dalla Strada Provinciale Via Vecchia Pisana, dopo aver percorso vari tornanti collinari.
- ✓ **Stato di manutenzione:** Nel complesso gli immobili versano in NORMALE STATO MANUTENTIVO. L'abitazione e rimessa sono ABITABILI, ma si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria, tipo opere d'imbiancatura e rifacimento d'intonaco anti umido in quanto il sopralluogo del CTU ha rilevato la presenza di macchie da infiltrazione lungo la parete interna esposta a nord ovest della camera più piccola e **umidità da risalita** su porzioni basse di muratura più a contatto con il terreno, sia all'interno che all'esterno di entrambi i fabbricati. I costi per rifacimento d'intonaco anti umido e nuova tinteggiatura dell'appartamento + rimessa sono stati quantificati in **€ 7.400,00**. (Cfr.: **Allegato "D1"** – Computo metrico CTU per opere d'imbiancatura e riprese intonaco anti umido 01.08.2025).
- ✓ **Grado di finitura:** ORDINARIO. Le finiture sono di tipo economico in tutti gli ambienti.
- ✓ **Parcheggio:** OTTIMO.
- ✓ **Impianti:** FUNZIONANTI. Al tempo del sopralluogo di ctu gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento erano tutti funzionanti all'uso dei beni per quanto è stato possibile verificare. Detti impianti sono stati rifatti durante i lavori di ristrutturazione del 2004 come si evince dalla

relazione tecnica allegata alla pratica (DIA n. 2213/2004 del 21/01/04) e risultano conformi alla L. 10/91 come da Progetto impianti n. 58 depositato in data 14.04.2004.

- ✓ **Possibilità di frazionamento:** Dalla composizione distributivo - funzionale degli spazi, nonché dalla morfologia architettonica degli stessi si può affermare che le unità se pur già catastalmente distinte NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI.
- ✓ **Servitù** SERVITU' PERPETUA di PASSO PEDONALE e carrabile per accedere all' immobile, sulla **viottola poderale** che insiste nel foglio 19 particella 658 (già 344/C) e particella 660, 656 e 652. Tale viottola poderale che corre lungo il confine dell'appezzamento oggetto della vendita serve per accedere al medesimo dalla strada vicinale di Poggio a Gello. Inoltre, sul **pozzo** insistente sulla particella 285, vi è anche una SERVITU' di PRESA D' ACQUA a favore della limitrofa proprietà degli eredi di Lido Gradi come da Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio del 21.10.1983 rep. 49967.
- ✓ **Deposito di nuova planimetria catastale del solo appartamento** per la presenza di opere in cartongesso a soffitto nel soggiorno e in una delle due camere come descritto al cap. 10 di questa perizia. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria:
 - Euro 500,00 circa per aggiornamento con Docfa
 - € 70,00 spese d' ufficio**TOTALE** spese per agg. Catastale appartamento **€ 570,00**
- ✓ **Opere di tinteggiatura e ripristino intonaco anti umido** appartamento + rimessa quantificati in **€ 7.400,00 (Allegato "D1" – Computo metrico CTU del 1.08.2025)**

12.03 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, dal "borsinoimmobiliare.it" e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (**agenzie immobiliari**¹, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.). A tal proposito s' invita

¹ La scrivente ha preso in esame anche gli annunci immobiliari per beni simili di seguito riportati e dai quali si evince il prezzo medio di offerta è circa **€/mq 2.000,00**.

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita.

Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al secondo trimestre 2024 quale statistica della Banca D'Italia.

<https://www.i>

[20085950/](https://www.i)

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento ' Signa - FI

Rif. Annuncio 277A: Appartamento di due vani di circa **44 mq** commerciali, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura, zona notte, doppi servizi, soppalco, senza resede. L' appartamento si trova al piano 1° ed ultimo di edificio composto da poche unità immobiliari senza condominio, posto in località Malmantile, zona centrale.

Stato manutentivo: buono/abitabile, con ottime finiture, Anno di costruzione **2005**. Riscaldamento autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. **Posti auto/box:** **NO**. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 179.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **€ 161.100,00** – prezzo medio unitario **€/mq 3.661,36**.

<https://www.unci/115643627/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento

Scandicci/ Firenze **Rif.**

Annuncio 2/0157: Terratetto indipendente angolare, quattro vani di circa **mq 105** commerciali, soggiorno, cucina, due camere, 1 bagno, resede esclusivo di mq 12. Località Malmantile, Lastra a Signa. Stato manutentivo: buono/abitabile ma necessita di riammodernamento. Anno di costruzione non pervenuto. Riscaldamento autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 195.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **€ 175.500,00** – prezzo medio unitario **€/mq 1.671,43**.

a consultare lo schema sull'indagine di mercato redatto dalla scrivente in cui sono stati riportati i valori dei comparabili similari all'oggetto di stima (**Allegato "T"**: Indagine di mercato immobiliare – Lastra a Signa - FI)

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2024

In Comune di **LASTRA A SIGNA - FI**, zona Suburbana/MALMANTILE - QUATTRO STRADE

- per Abitazioni di tipo civile A/2 in stato conservativo normale: €/mq 1.650,00/2.350,00;
- per Abitazioni di tipo economico A/3, stato conservativo normale: €/mq 1.2000,00/1.750,00;
- per Ville e Villini A/7, stato conservativo normale: €/mq 2.000,00/2.600,00.

Considerando la tipologia dell'immobile indipendente con caratteristiche di tipo economico per qualità costruttiva e di finiture, con dimensioni degli spazi contenute, ma dotato altresì di ampia area scoperta pertinenziale (giardino) e di rimessa, può essere catastalmente assimilato alla categoria di "villino" con un valore di circa €/mq 2.000.00

<https://www.annunci/94696330/>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento "Signa – FI Rif. **Annuncio 3196-A**. Appartamento di tre vani di circa mq 72 commerciali al **piano terra** con cantina e corte interna a comune con altra proprietà L' appartamento si compone di ampio soggiorno, camera matrimoniale, lavanderia, 1 servizio igienico, no resede. Località Brucianesi, Lastra a Signa. Stato manutentivo: buono/abitabile. Anno di costruzione circa **1820**. Riscaldamento autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 139.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = € **125.100,00** – prezzo medio unitario €/mq **1.737,50**

<https://www.122077610/>

Comparabile D - Annuncio immobiliare n°4. Agenzia di riferimento "Lastra a Signa – FI Rif. **Annuncio EK-122077610**. Appartamento di 2,5 vani di circa mq 75 commerciali all' **ultimo piano** di palazzina trifamiliare nei pressi di Ponte a Signa. L' immobile è composto da ampio soggiorno con angolo cottura, ripostiglio finestrato, disimpegno notte, ampia camera da letto matrimoniale, vano finestrato uso studio/camerina e un bagno con doccia e accesso al balcone con annessa lavanderia, no resede. Località Ponte a Signa, Lastra a Signa. Stato manutentivo: Ottimo/Ristrutturato. Anno di costruzione circa **1800**. Riscaldamento autonomo, Climatizzatore caldo/freddo autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 169.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = € **152.100,00** – prezzo medio unitario €/mq **2.028,00**

<https://www.annunci/120903948/>

Comparabile E - Annuncio immobiliare n°5. Agenzia di riferimento "Lastra a Signa – FI Rif. **Annuncio EK-120534662**. Ampio Bilocale con soppalco e giardino carrabile in località Anselmo. L'appartamento è indipendente libero su tre lati ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale, bagno finestrato, soppalco da adibire a salottino/studio oltre a giardino privato carrabile su due lati di circa 80 mq. L'appartamento è di circa mq 60 commerciali al **piano terra**. Località Anselmo. Anno di costruzione circa **1960**. Stato manutentivo: Ottimo/Ristrutturato. Riscaldamento autonomo, climatizzatore freddo/caldo autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. Posti auto/box: parcheggio privato a comune. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 165.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = € **148.500,00** – prezzo medio unitario €/mq **2.475,00**

<https://www.annunci/119662068/>

Comparabile F - Annuncio immobiliare n°6. Agenzia di riferimento "Sesto Fiorentino - FI Rif. **Annuncio F240340**. Appartamento bilocale molto luminoso in palazzina d' epoca di circa mq 60 commerciali al **2° piano**. L'appartamento è composto da ampio disimpegno con camino d'epoca, angolo cottura finestrato, balcone. Anno di costruzione circa **1800**. Stato manutentivo: Buono/abitabile. Riscaldamento autonomo, climatizzatore per freddo/caldo autonomo, efficienza energetica: **Classe G**. Il prezzo indicato in offerta è pari a € 169.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = € **152.100,00** – prezzo medio unitario €/mq **2.535,00**

12.04 Valore unitario

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa dell'appartamento di circa **mq 80,00** (sup. convenzionale) ragguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.07 – 'Consistenza', pp.10 di questa perizia, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 2.000,00**

12.05 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle criticità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

DESCRIZIONE	coefficiente
Opere di tinteggiatura e ripristino intonaco (abitazione + rimessa) costi stimati pari a circa Euro 7.400,00 come da Computo metrico allegato (Allegato "D1" – Computo metrico 01.08.2025). L'importo stimato ha un'incidenza sul valore di stima del 4,625 %	- 4,625%
Agg. planimetria catastale dell'abitazione per esatta rappresentazione: spese di segreteria € 70,00 + spese tecniche quantificabili in € 570,00 comprensivo di iva. La spesa per l'aggiornamento catastale ha un'incidenza sul valore di stima di 0,356%	- 0,356%
<u>Servitù di passo pedonale + servitù di acqua</u>	- 0,020%
TOTALE	- 5,001%

12.06 Valore attribuito all'immobile

La scrivente, in base alla descrizione sopra riportata ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano i beni e la loro specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita e venduti nella stessa zona tenendo conto dei fattori che possono incidere sul valore di stima, ovvero:

- della situazione del mercato immobiliare attuale;
- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica;
- dalla scarsa presenza di infrastrutture, centri commerciali, sanitari, mezzi pubblici;
- della scarsa accessibilità dovuta alle caratteristiche della zona non direttamente raggiungibile dalle principali strade,
- dalla distanza dalle strade extraurbane di maggior scorrimento (Autostrada, fi.pi.li);
- dello stato di conservazione dell'immobile **NORMALE/ abitabile**, nonostante siano richieste opere di manutenzione ordinaria;
- degli interventi manutentivi da eseguirsi.

Pertanto si ritiene che il più appropriato **valore di mercato** per i beni oggetto della presente relazione e più dettagliatamente specificato nella tabella sottostante, sia il seguente:

Appartamento ad uso abitativo + rimessa + resede posto nel Comune di Lastra a Signa, Località Malmantile -FI, Via di Gello s.n.c. Fg. 19, part. 962, sub.500, sub. 501 e sub. 502

Sup. convenz. ragguagliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
80,00 (circa)	2.000,00	160.000,00 (arrotondato)

Tuttavia, applicando i coefficienti correttivi per:

- spese per aggiornamento planimetria catastale;
- spese di tinteggiatura e ripristino intonaco;
- eventuali servitù attive

si ritiene congruo **un abbattimento del valore stimato nella misura del 5,001%** per cui

il **valore di stima** più attendibile del bene risulta essere il seguente:

STIMA LOTTO = € 160.000,00 – 5,001% = € 152.000,00

Quindi:

**VALORE DEL LOTTO UNICO
(appartamento + rimessa + resede)
Euro 152.000,00**

13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO DEL LOTTO

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza – superficie convenzionale Fg. 19, part. 962, sub.500, 501 e 502	mq	80,00
Valore unitario	€/mq	2.000,00
Valore di mercato	€	160.000,00
Coefficiente correttivo	%	- 5,001%
STIMA DEL LOTTO UNICO	€	152.000,00
Abbattimento a base d' asta	%	- 10%
Valore di Vendita Giudiziaria	€	137.000,00 (arr.)

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad **€ 137.000,00** (Euro centotrentasettemila /00).

14. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo per il passaggio di proprietà dell'appartamento non è soggetto ad IVA

15. CONCLUSIONI

Considerando tutto quanto sopra esposto e allegato, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e si sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Firenze, 04.08.2025

Il C.T.U.

Arch. Valentina Masoni



16.ALLEGATI

Documentazione acquisita durante le operazioni peritali:

Allegato "A" – Nomina del 4.10.2024 e Giuramento del 09.10.2024;

Allegato "B" – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR – 7.11.2024; Mail Pec del 8.11.2024;

Allegato "C" – Verbale di Sopralluogo 18.12.2024 e contestuale Verbale redatto dall' IVG;

Allegato "D" – Documentazione fotografica del 18.12.2024;

Allegato "D1" – Computo metrico CTU per opere d' imbiancatura e riprese intonaco 01.08.2025;

Allegato "E" – Visura storica per immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni;

Allegato "F" – Atto di Compravendita Notaio l ep. 57435/23720, del 01.06.2005;

Allegato "G" – Certificato di residenza di xxxxxxxxx; Certificato di residenza di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Stato di Famiglia Storico 14.11.2024;

Allegato "H" – TRSCRIZIONE n. 14842/10692 dell'11.04.2019 – Verbale di Pignoramento rep. 1687/2019 del 21.02.2019;

Allegato "I" – ISCRIZIONE n. 5280/23891 dell'13/06/2005 – Ipoteca Volontaria rep. 57436/23721 del 01.06.2005;

Allegato "L" – Elenco formalità, Trascrizioni e Iscrizioni;

Allegato "M" - Richiesta Accesso atti comunali;

Allegato "N" - PE n- 258/86;

Allegato "O" - EX ART.26 n. 510/1991;

Allegato "P" - PE n. 96/1992;

Allegato "Q" - DIA n. 2213/2004;

Allegato "R": SCIA n. 755/2021;

Allegato "S" - Estratti del PS e del PO;

Allegato "T": Indagine di mercato immobiliare – Lastra a Signa – FI.

ELABORATI GRAFICI

✓ **TAV. 1**— Restituzione grafica di rilievo del 18.12.2024.