

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 191/2025 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI INTERVENUTI: NESSUNO

DEBITORE:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott. ssa Patrizia Pompei

RINVIO UDIENZA: 18/12/2025

*** **

Al sottoscritto Arch. Stefano Cerchiarini con studio in Figline Valdarno, via Trieste 10 – tel. 3332942065 e.mail: cerchiarini@yahoo.it PEC: stefano.cerchiarini@pec.architettifirenze.it, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4181, in data 23/06/2025 la Dott.ssa Patrizia Pompei in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 191/2025 R.G. promossa da, con sede legale in e per essa, in qualità di mandataria,, con sede legale in, rappresentata e difesa dagli Avvocati Ruggero Camerini (C.F. CMRRGR66M26E625I) e Stefano Cavicchi (C.F. CVCSFN72E14D612H), con domicilio eletto presso lo studio in Firenze, c.a.p. 50132 Viale Giuseppe Mazzini n. 26 (PEC: ruggero.camerini@firenze.pecavvocati.it) contro



..... e

residente in

ha posto 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 nel 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 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 – 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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**



- 10)** evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore





precedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;



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



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





lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

(14) in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. (10) 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;

(15) (9 bis) indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

*** **

A tal fine si fa presente che oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta il seguente bene:

- la piena proprietà di civile abitazione in Vicchio, Via Cavour n. 88, censita al catasto fabbricato di detto Comune al Foglio 85, particella 216



sub. 507, categoria A/2, piano primo, con consistenza catastale vani 11, in mediocre stato di manutenzione.

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratti di mappa catastale, visure catastali e ultima planimetria in atti del bene immobile;

- a ricercare, visionare ed estrarre copia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vicchio delle pratiche edilizie relative all'immobile;

- a ricercare ed acquisire copia degli atti di provenienza:

- ad avvisare il natoe residente in con raccomandata A/R dell'incarico ricevuto e della data del sopralluogo (raccomandata A/R del giorno 25/07/2025);

- a ripetere l'avviso presso la residenza, verificata all'ufficio anagrafe del Comune di Vicchio, in Vicchio (FI), c.a.p. 50039, via Cavour n. 88 (raccomandata A/R del giorno 02/09/2025);

- ad eseguire, congiuntamente al Custode Giudiziario, primo tentativo di accesso in data 01/09/2025 non riuscito e sopralluogo per rilievo grafico e fotografico al bene immobile in data 22/09/2025 con accesso consentito da incaricato del proprietario.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Piena proprietà di **civile abitazione in Vicchio**, Via Cavour n. 88, censita al catasto fabbricato di detto Comune al **Foglio 85, particella 216 sub. 507**, categoria A/2, piano primo, con consistenza catastale vani 11.

Più precisamente il bene immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio al foglio di mappa 85 particella 216 subalterno 507, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 11 vani, Superficie catastale Totale 215

mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 201 mq, Rendita euro 994,18,

indirizzo via Cavour 88 piano 1 intestato a

..... nato a

..... proprietà per 1/1 (vedi allegato 2).

L'ultima planimetria catastale dell'appartamento in atti, presentata in data 24/02/2023 protocollo FI0021749, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi (vedi allegato 3), salvo lievi difformità interne inerenti modifiche alle dimensioni e posizioni di porte interne, riduzione di superficie di un ripostiglio a favore di spazio disimpegno; i beni risultano comunque correttamente individuati e le modifiche riscontrate non incidono sulla consistenza catastale del bene.

Confini: foglio 85 particella 216 subalterno 514 su un lato, subalterno 516 su un lato, subalterno 517 su un lato, salvo se altri (vedi All. 04 atti di provenienza – planimetria allegata ad atto di divisione).

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati identificativi catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Si segnala che il vialetto di accesso all'appartamento, costituito da area avente identificazione catastale al Comune di Vicchio, Foglio 85,





particella 216, subalterno 515, ancorché non oggetto della presente procedura risulta di fatto fuso con il bene pignorato, costituendo unico accesso all'appartamento stesso.

Tale area risulta di proprietà in forza di atto di divisione del 17/03/2023 Numero di repertorio 15285/10074 atto Notaio Renieri Marta, in Firenze, trascritto il 22/03/2023 nn. 11598/8596 da

comproprietà con nata (vedi All. 04 atti di provenienza – planimetria allegata ad atto di divisione).

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio di Firenze presentazione n. 16 del 13/06/2025, registro generale n. 24671, registro particolare n. 17649, a favore di

..... sede e contro sopra generalizzato (vedi Certificato notarile in atti).

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA

Il bene immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio foglio di mappa 85 particella 216, subalterno 507, è pervenuto per il diritto di piena proprietà al, per la quota di 1/1, in forza

di: in parte per la quota di 2/3 per successione, in morte di nata deceduta il



....., registrata il 29/03/2023 al Numero di repertorio 125002/88888 Firenze, trascritta il 03/04/2023 ai NN. 13176/9718 (vedi certificazione notarile in atti);

- in parte per la quota di 1/3 per atto di divisione del 17/03/2023 Numero di repertorio 15285/10074 atto Notaio Renieri Marta, in Firenze, trascritto il 22/03/2023 nn. 11598/8596 da comproprietà con



..... nata (vedi certificazione notarile in atti e allegato 4).

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEL BENE (vedi allegato 5 - rilievo fotografico)



L'area in cui l'immobile si trova è in zona semicentrale dell'abitato di Vicchio, in un contesto realizzato intorno agli anni '70 e '80 dello scorso secolo, caratterizzato dalla buona presenza di tutti i servizi essenziali e mezzi di comunicazione extraurbana.



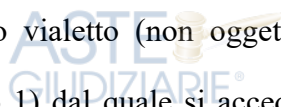
L'edificio condominiale ha destinazione residenziale ai piano terra e primo, e commerciale/magazzino al piano seminterrato.

L'edificio ha struttura portate in cemento armato e copertura a falde inclinate con manto in laterizio.



Non è presente ascensore.

L'appartamento in esame è posto al piano primo, occupandolo per intero, vi si arriva da un cancello pedonale e successivo vialetto (non oggetto di procedura come segnalato in risposta al Quesito 1) dal quale si accede ad una scala scoperta esclusiva che conduce al piano primo.



L'appartamento è così composto: loggia di sbarco della scala che interessa





due lati dell'appartamento, ampio ingresso, sala da pranzo con attiguo spazio cottura e dotata di loggia, studio con ripostiglio e armadio a muro in prossimità dell'ingresso alla stanza, bagno, camera da letto matrimoniale con balcone, camera da letto singola, bagno, camera da letto principale dotata di balcone, doppio salone con caminetto.



I locali si presentano in mediocre stato di manutenzione, in particolare risulta **assente l'impianto di riscaldamento e il vano adibito a studio presenta evidenti infiltrazioni dalla copertura**; sono presenti solo alcuni condizionatori vecchio modello in poche stanze; è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico è funzionante, ma vetusto.



Le pareti interne sono intonacate ad eccezione dei due bagni che presentano rivestimento ceramico alle pareti; i pavimenti sono in parte in parquet e in parte in ceramica.



Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne e scuri interni.



Nel primo bagno sono presenti vasca, wc, bidet e lavabo; nel secondo bagno doccia, wc, bidet e lavabo.

La superficie interna netta o **superficie calpestabile dell'appartamento**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta **pari a circa mq 172,20**.



La superficie esterna lorda, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri interni di confine, risulta **pari a circa mq 197,13**.



Il lotto è completato da:

- due logge di mq 53,11 complessivi;





- due balconi di mq 11,26 complessivi.

La **superficie commerciale** viene determinata applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio (fonte *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio*) :



- superficie esterna lorda P1 mq 197,13 x 1 = mq 197,13

- superficie balconi/terrazzi mq 11,26 x 0,30 = mq 3,37

- superficie logge mq 53,11 x 0,50 = mq 26,56

Totale **mq 227,06**

Si segnala che il vialetto di accesso all'appartamento, costituito da area avente identificazione catastale al Comune di Vicchio, Foglio 85, particella 216, subalterno 515, ancorché non oggetto della presente procedura risulta di fatto fuso con il bene pignorato (vedi All. 04 atti di provenienza – planimetria allegata ad atto di divisione).



Il Piano Operativo del Comune di Vicchio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 08/04/2019, inserisce l'edificio in "Territorio urbanizzato", zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968: U2 "Le parti della residenza in aggiunta" (art. 49 Norme Tecniche di Attuazione).

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il bene è utilizzato dall'esecutato e suoi familiari; infatti l'esecutato, diversamente da quanto indicato in atti, risulta residente presso l'indirizzo di via Cavour 88 – Vicchio (vedi All. 10 certificato di residenza).

Ai fini della stima del valore immobiliare il bene verrà quindi considerato libero.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI





NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare non risulta posta all'interno di un condominio formalmente costituito.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato, per destinazione del padre di famiglia nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dal certificato notarile in atti alla data del 13/06/2025 (con aggiornamenti alla data del 14/07/2025 e alla data del 15/10/2025 - vedi allegato 7) il bene immobile risulta gravato dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate:

- **ISCRIZIONE NN. 26992/4993 del 18/07/2016 di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario** del 15/07/2016 numero di repertorio 8281/5505 Notaio Berretti Silvia sede Borgo San Lorenzo, a favore di

..... per Euro 191.880,00, capitale Euro 95.939,98;

- **TRASCRIZIONE NN. 24671/17649 del 13/06/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili** del 07/05/2025 Numero di repertorio



5142 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE sede
Firenze, a favore di

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamento per cancellazioni trascrizioni dei pignoramenti:

- Imposta Ipotecaria € 200,00

- Bolli € 59,00

- Tassa Ipotecaria € 35,00

€ 294,00

b) Annotamento per cancellazione di iscrizione di ipotecaria volontaria

- Tassa ipotecaria € 35,00

TOTALE a) + b) = € 329,00

**Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI
SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE**

L'unità immobiliare non risulta posta all'interno di un condominio
formalmente costituito.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Vicchio, approvato con Deliberazione del
Consiglio Comunale n. 31 del 08/04/2019, inserisce l'edificio in "Territorio
urbanizzato", zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968: U2 "Le parti
della residenza in aggiunta" (art. 49 Norme Tecniche di Attuazione).

Sull'edificio sono consentiti gli interventi "t4" definiti dall'art. 27 delle
Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

L'area in cui si trova l'edificio non è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

A seguito di richiesta di visure pratiche edilizie inoltrata al Comune di Vicchio è stato possibile visionare i titoli edilizi ed estrarne copia.

Il fabbricato di interesse è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 27/1972 per nuova costruzione con relativa variante in corso d'opera, rilasciato in data 31 luglio 1972;
- autorizzazione di abitabilità n. 12/1978 del 7 agosto 1978;
- concessione edilizia a sanatoria n. 174/1994 ai sensi della Legge n. 47/1985, rilasciata in data 8 ottobre 1994, a seguito di istanza del 30 aprile 1986 inerente altra unità immobiliare, inerente modifiche ai prospetti;
- autorizzazione edilizia n. 1/1991, rilasciata a seguito di presentazione della pratica edilizia n. 171/1990, relativa alla realizzazione della recinzione del lotto, adeguamento impianti scarico acque reflue ed opere minori;
- Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 153/1997 del 11 luglio 1997 inerente opere di manutenzione straordinaria ad altre unità immobiliari del fabbricato, comportanti modifiche ai prospetti;
- Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 07/113 del 20 luglio 2007, relativa alla suddivisione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a singolo.

Dal raffronto tra quanto contenuto nei sopra richiamati titoli edilizi e lo stato attuale si è constatato che l'appartamento al piano primo presenta le seguenti difformità dai titoli abilitativi:

- 1) sagoma leggermente difforme nelle dimensioni complessive;
- 2) traslazioni modeste di pareti interne eseguite in corso d'opera;
- 3) diversa geometria delle aperture ad arco delle logge;



- 4) altezza interna netta di m 3,14 anziché 3,00 come in progetto;
- 5) modeste modifiche interne inerenti la posizione o dimensione di porte e tramezzi eseguite successivamente alla costruzione.

Le difformità di cui al punto 1) rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis, comma 1-bis lettera c), del D.P.R. n. 380/2001.

Le difformità di cui ai punti 2) e 3) rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

Per le difformità di cui ai punti 4) e 5) occorre valutare la possibilità ed i **costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica.**

La maggior altezza netta del piano deriva da un intervento eseguito in corso d'opera in difformità dalla licenza edilizia, oggi permesso di costruire, e riconducibile agli interventi regolarizzabili con SCIA ai sensi dell'art. 206 bis della Legge Regionale Toscana n. 65/2014: stante la modesta differenza di altezza, ancorché la definizione della sanzione sia da determinarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, sino ad un massimo di € 10.328,00, si ritiene applicabile quella pari al terzo del massimo, cioè € 3.442,67.

Per le modifiche interne eseguite successivamente si ritiene dover prendere a riferimento la sanzione di cui all'art. 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, pari a € 1.032.

Si determinano quindi i costi di regolarizzazione edilizia come segue:

- redazione di SCIA in sanatoria	€ 6.000,00
- sanzioni	€ 4.474,67
- spese, diritti, marche da bollo	€ <u>525,33</u>
Totale	€ 11.000,00

Quesito punto 10) ADEMPIMENTI INERENTI IMMOBILI





**REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

I beni oggetto della presente procedura non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.



Quesito punto 11) VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.



Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.



Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.



Nella ricerca di immobili comparabili si privilegiano eventuali vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di beni, così come da indicazione del Giudice.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili che per ubicazione, tipologia e caratteristiche possano essere comparati al caso in esame.



Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.





Si applicano inoltre al valore unitario medio riscontrato quelle correzioni, in decremento o in aumento, ritenute necessarie in relazione alle caratteristiche dello specifico bene da valutare.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta presso operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare, nel Comune di Vicchio, tre beni comparabili al caso in esame:

- **Via della Costituzione, centro:** appartamento posto al piano secondo senza ascensore, composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, soggiorno, tre camere matrimoniali, un bagno, un ripostiglio, un ulteriore balcone e posto auto in garage; riscaldamento autonomo. Superficie commerciale indicata in mq 110, prezzo richiesto Euro 185.000,00; prezzo unitario Euro/mq 1.681; per riportare il prezzo unitario alle caratteristiche del bene da stimare si ritiene necessario operare una riduzione del 10% legata al fatto che l'appartamento oggetto di stima è privo di riscaldamento, una riduzione del 5% per le peggiori condizioni di manutenzione e del 5% per le maggiori dimensioni complessive:

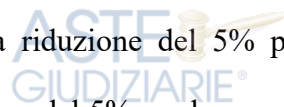
$0.90 \times 0,95 \times 0,95 \times \text{Euro/mq } 1.681 = 1.365 \text{ Euro/mq}$ prezzo unitario da prendere a riferimento.

- **Via Giosuè Carducci, centro:** appartamento posto al piano secondo con





ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere matrimoniali, bagno, oltre 2 balconi e ripostiglio, con ulteriori 2 camere e bagno al piano mansarda; riscaldamento autonomo. Superficie commerciale indicata in mq 120, prezzo richiesto Euro 195.000,00; prezzo unitario Euro/mq 1.625; per riportare il prezzo unitario alle caratteristiche del bene da stimare si ritiene necessario operare una riduzione del 10% legata al fatto che l'appartamento oggetto di stima è privo di riscaldamento, una riduzione del 5% per le peggiori condizioni di manutenzione, una riduzione del 5% per la mancanza dell'ascensore e una ulteriore del 5% per le maggiori dimensioni complessive.



$0.90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times \text{Euro/mq } 1.625 = 1.254 \text{ Euro/mq}$ prezzo unitario da prendere a riferimento.



- **Piazza del Comune, centro:** appartamento posto al piano secondo senza ascensore, composto da ingresso, cucina con balcone, soggiorno-pranzo, 3 camere matrimoniali, bagno, ripostiglio, vano pluriuso; riscaldamento autonomo. Superficie commerciale indicata in mq 109, prezzo richiesto Euro 170.000,00; prezzo unitario Euro/mq 1.560; per riportare il prezzo unitario alle caratteristiche del bene da stimare si ritiene necessario operare una riduzione del 10% legata al fatto che l'appartamento oggetto di stima è privo di riscaldamento, una riduzione del 5% per le peggiori condizioni di manutenzione e una ulteriore del 5% per le maggiori dimensioni complessive.



$0.90 \times 0,95 \times 0,95 \times \text{Euro/mq } 1.560 = 1.267 \text{ Euro/mq}$ prezzo unitario da prendere a riferimento.



I tre comparabili hanno caratteristiche solo in parte simili all'oggetto da





stimare, cioè la destinazione d'uso, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, salvo alcuni elementi di maggior pregio, che sono stati oggetto di deprezzamento come sopra indicato.

Dalla media dei valori unitari dei comparabili reperiti ed analizzati si ottiene un valore unitario medio da applicare pari Euro/mq 1.295.

Al valore unitario dato dalla media dei tre valori unitari sopra riportati si applica poi la riduzione del 13% per tenere conto dello scostamento medio tra prezzo richiesto ed effettivo prezzo pagato, ottenendo quindi il valore unitario per il bene da stimare; applicando tale valore unitario risultante alla consistenza dell'unità immobiliare si ottiene il valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore medio unitario dei comparabili risulta pari a Euro/mq 1.295 applicandovi la riduzioni di cui sopra si ottiene un valore unitario di:

$\text{Euro/mq } 1.295 \times 0,87 = \text{Euro/mq } 1.126,65$, arrotondato a Euro/mq 1.130,00.

Tale valore unitario risulta in linea con la rilevazione dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona Centrale/Capoluogo, individua valori per abitazioni civili in stato di manutenzione normali, oscillanti tra un minimo di euro/mq 1.050 ed un massimo di Euro/mq 1.550.

Moltiplicato il valore unitario ottenuto per la superficie commerciale del bene, il **valore di mercato della piena proprietà del bene libero** viene così

determinato: $\text{mq } 227,06 \times \text{Euro/mq } 1.130,00 = \text{€ } 256.577,80$,
arrotondato a € 260.000,00,

per la **piena proprietà del bene libero.**

Si precisa che il valore è determinato a corpo e non a misura e che eventuali





differenze nelle superfici non incidono sul valore stesso.

Quesito punto 12) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni dovute ai costi di regolarizzazione urbanistica, nonché alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per l'abbattimento inerente la modalità di vendita mediante asta viene operata una riduzione del 10% sul valore in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto).

Pertanto si ottiene.

$(€ 260.000,00 - € 11.000,00) \times 0,9 = € 224.100,00$ arrotondato a

€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00) **prezzo a base d'asta per il bene libero.**

Quesito punto 13) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

Non si rilevano elementi particolari di riduzione dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, salvo la necessità di accorpate alla presente procedura il vialetto pedonale di accesso catastalmente identificato al Comune di Vicchio, Foglio 85, particella 216, subalterno 515 (vedi All. 04 atti di provenienza – planimetria allegata ad atto di divisione).

Quesito punto 14) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO

La vendita avviene per la piena proprietà.

Quesito punto 15) REGIME IMPOSITIVO



Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persona fisica e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.



Quesito punto 16) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.



Figline Valdarno, 23/10/2025

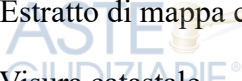


Il C.T.U.

Arch. Stefano Cerchiarini

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale



ALLEGATO N. 2: Visura catastale



ALLEGATO N. 3: Planimetria catastale

ALLEGATO N. 4: Atti di provenienza



ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico



ALLEGATO N. 6: Estratto pratiche edilizie

ALLEGATO N. 7: Aggiornamenti ispezioni ipotecarie

ALLEGATO N. 8: Avviso di invio della comunicazione di inizio delle operazioni peritali e della data e ora del sopralluogo



ALLEGATO N. 9: Verbale di sopralluogo



ALLEGATO N. 10: Certificato di residenza

ALLEGATO N. 11: Tabella riepilogativa



ALLEGATO N. 12: Avviso di invio elaborato peritale all'esecutato

