

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
**Proc. N. R.G. 266/2025**

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**C.T.U.: Arch. Alessandro E. La Sorte**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del giorno 24 ottobre 2025 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna nominava il sottoscritto Arch. Alessandro E. La Sorte, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 6581, quale Consulente Tecnico di Ufficio, invitandolo ad accettare l'incarico conferito. Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico ricevendo dal Giudice Esecutore il Verbale di giuramento dell'esperto ed 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 riguardi 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), 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 proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare chela 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).

13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a

mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

14. **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..

- 000 -

## Sommario

1) Identificazione dei beni e dati catastali.....	4
2) Estremi dell'atto di pignoramento.....	6
3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza.....	6
4) Descrizione dei beni.....	6
6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli.....	7
7) Elencazione gravami di natura condominiale.....	8
8) Regolarità edilizia ed urbanistica.....	9
9) Valore dell'immobile.....	9
Consistenza dei beni immobiliari.....	10
Valore di mercato.....	11
Prezzo a base d'asta.....	11
Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima.....	12
Appetibilità del bene sul mercato.....	12
Pignoramento di quota di bene indiviso ed eventuale divisibilità.....	12
Regime impositivo della vendita.....	12
10) Riepilogo.....	12
Allegato unico:.....	13

### 1) Identificazione dei beni e dati catastali

Il bene oggetto di stima è costituito da:

- Abitazione di tipo economico posta in Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, censita presso il N.C.E.U. del medesimo comune, al **Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5**, Piano 2, Cat. A/3, classe 3, vani 4, sup. catastale 71 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 69 m<sup>2</sup>) con rendita catastale di euro 371,85 (come riportato negli atti del catasto al 21/01/2026).

Dalla disamina dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. 126168/10936, del 4 marzo 1996 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 6 marzo 1996 al n. R.P. 4919 e n. R.G. 7168, risulta che il bene sopra citato vanta diritto su:

- quota pari ad 1/8 della soffitta praticabile del fabbricato che ricomprende il bene in esame,
- quota proporzionale e condominiale del resede tergaie di circa mq 195 con accesso da Via San Donnino 14, a comune con tutti gli appartamenti del fabbricato. Tale resede risulta, da contratto, gravato da servitù perpetua di passo carrabile a favore del fondo confinante.
- quota proporzionale e condominiale dell'ingresso dalla via e del vano scale, a comune con l'appartamento situato al medesimo piano e con quello al piano immediatamente sottostante.

Si specifica che, per quanto è stato possibile verificare, le suddette porzioni comuni sopra indicate risultano prive di autonoma identificazione catastale.

Inoltre NON risulta in atti l'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato.

I confini catastali dell'appartamento in esame risultano essere: pubblica viabilità di Via A. Del Sarto, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo se altri.

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, l'unità catastale oggetto di stima NON ha subito variazioni catastali di rilievo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile di cui al Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5, risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (Diritto di: Proprieta' per 1/2),
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (Diritto di: Proprieta' per 1/2)

La planimetria catastale dell'appartamento di cui al Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5 risulta **CONFORME** allo stato dei luoghi, secondo le disposizioni della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 sull'attuazione dell'Art. 19 comma 14 del DL n. 78/2010.

## 2) Estremi dell'atto di pignoramento

Alla conservatoria dell' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, risulta il seguente atto di pignoramento:

- **R.P. n. 21450 R.G. n. 29875 del 16 luglio 2025:** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO FIRENZE Repertorio 7514 del 02/07/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (entrambi eseguiti), a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, **Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5.**

## 3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risulta che:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (Diritto di: Proprieta' per 1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (Diritto di: Proprieta' per 1/2) risultano intestatari del bene oggetto della presente relazione da data antecedente il ventennio in esame, e più precisamente dal 4 marzo 1996 in forza dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. 126168/10936, stipulato in medesima data e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 6 marzo 1996 al n. R.P. 4919 e n. R.G. 7168.

## 4) Descrizione dei beni

Il bene fa parte di un più ampio edificio di tre piani fuori terra con accesso principale da Via Andrea del Sarto n. 13, ad Empoli; l'edificio presenta facciate intonacate e tinteggiate, copertura a falde con elementi in laterizio. Si presenta in stato manutentivo buono, anche se le facciate (molto lineari e spoglie, tipiche dell'edilizia "povera" anni '50) necessitano di qualche ripresa.

Il Piano Operativo del Comune di Empoli individua l'edificio di cui il bene in esame fa parte come ricadente in U.T.O.E. 7EM in "Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici", in particolare

in "Zona B3 – Ambiti urbani suscettibili di completamento", e per tanto risulta soggetto alle specifiche prescrizioni dei relativi articoli delle vigenti N.T.A.

Dal civico n. 13 di Via Andrea del Sarto troviamo l'accesso alle scale a comune; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova al piano 2° (ultimo piano) senza ascensore.

L'abitazione, che si sviluppa su un unico livello, è così composta: soggiorno-pranzo con angolo cottura (di circa mq 19,50), camera grande (di circa mq 15,00), cameretta (di circa mq 6,50), ingresso - disimpegno (di circa mq 14,50) e bagno (di circa mq 4,50), oltre terrazza tergestale (di circa mq 5,00) con accesso dall'ingresso - disimpegno.

I locali si presentano con finiture di medio livello e in buono stato di manutenzione: le pareti sono intonacate ma necessitano di alcune riprese e nuova tinteggiatura, i pavimenti dei vani sono in piastrelle di ceramica mentre la terrazza è pavimentata in cotto; la porta di ingresso e le porte interne, in legno, si presentano in buono stato. Gli infissi esterni sono in legno e oscurati da persiane anch'esse in legno.

L'abitazione è allacciata alla rete elettrica, idrica e fognaria, ma attualmente non a quella del gas; pertanto l'impianto di riscaldamento a corpi radianti (seppur presente ma privo di caldaia) è in disuso e la climatizzazione invernale è ottenuta tramite fan-coil.

L'acqua sanitaria è scaldata con l'uso di un boiler.

Inoltre, l'approvvigionamento dell'acqua è a comune con l'appartamento adiacente e non sono presenti contatori divisionali.

#### **5) Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate, il bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5, risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Pertanto il bene è da ritenersi **LIBERO**.

#### **6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la conservatoria dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, i beni in esame risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **R.P. n. 6068 e R.G. n. 26439 del 24 luglio 2000: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX, Repertorio 85624/19643 del 28/06/2000, contro XXXXXXXX**

XXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX (entrambi esegutati), gravante sulla piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5.

- **R.P. n. 1446 R.G. n. 9250 del 6 marzo 2019:** IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2839/4119 del 05/03/2019, per capitale di € 74.236,21 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 148.472,42, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato), gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/2 del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5.
- **R.P. n. 3891 e R.G. n. 21404 del 23 giugno 2020:** IPOTECA IN RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, Repertorio 85624/19643 del 28/06/2000, per capitale di € 67.139,40 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 134.278,79, contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (entrambi esegutati) e a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5.
- **R.P. n. 21450 R.G. n. 29875 del 16 luglio 2025:** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO FIRENZE Repertorio 7514 del 02/07/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (entrambi esegutati), a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5.

### 7) Elencazione gravami di natura condominiale

L'unità immobiliare in esame, da quanto è stato possibile verificare e per quanto dichiarato degli esegutati nel verbale del sopralluogo del 4 dicembre 2025, è parte di condominio non amministrato.

Come da tabella millesimale fornita allo scrivente dagli esegutati in sede di sopralluogo, risulta che il valore millesimale di proprietà generale del bene è pari a millesimi 96,00.

Dalla disamina dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX rep. 126168/10936, del 4 marzo 1996 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 6 marzo 1996 al n. R.P. 4919 e n. R.G. 7168, risulta che il resede tercale di circa mq

195 con accesso da Via San Donnino 14, a comune con tutti gli appartamenti del fabbricato, è gravato da servitù perpetua di passo carrabile a favore del fondo confinante.

### **8) Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dall'accurata indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Empoli è risultato che l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Risultano agli atti i seguenti titoli:

- **Permesso di costruzione n. 223/1957**, rilasciato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per costruzione di edificio ad uso abitativo,
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/1992** a seguito di domanda di sanatoria ex Art. 13 legge 47/85, rilasciata alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX per difformità dal permesso di costruzione n. 223/1957,
- **Pratica n. 177/1992 ex Art. 26 legge 47/85**, relazione descrittiva di opere interne
- **D.I.A. n. 9019 del 20 marzo 1997 (pratica n. 148/97)** presentata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per "rifacimento intonaco, tinteggiatura e ripassatura parziale di manto di copertura a fabbricato di civile abitazione".

Risulta agli atti il **Permesso di Abitabilità n. 576** del 15 novembre 1958.

Non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie presentate dagli attuali o dai precedenti proprietari.

Da quanto si è potuto verificare durante il sopralluogo del 4 dicembre 2025, l'appartamento in esame (foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5) risulta conforme alle previsioni delle pratiche urbanistiche sopra elencate. Gli scostamenti riscontrati fra le misure rilevate sul posto e quelle riportate sugli elaborati rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198, comma 1, 2 e 3 della Legge Regionale n. 65/2014 e art. 34-bis del DPR 380/2001.

### **9) Valore dell'immobile**

#### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. In particolare, per l'analisi del mercato immobiliare locale, l'esame viene effettuata sulle proposte di vendita delle agenzie presenti su portali web quali Casa.it, Immobiliare.it.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Comune di Empoli (FI), Via A. Del Sarto n. 13, Foglio di mappa 13, particella 1070, subalterno 5		Superficie lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
Locali principali	Mq 69,00	100 %	Mq 69,00	
Balcone	Mq 5,00	30 %	Mq 2,00	
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 71,00</b>	

### Valore di mercato

Dall'analisi degli asking-price individuati su portali aggregatori di annunci immobiliari, quali ad es. immobiliare.it, riferiti ad immobili di pezzatura simile siti nella stessa zona, si ricava un prezzo di vendita medio richiesto, opportunamente ragguagliato alla superficie lorda, di circa 1.800,00 €/mq; va però considerato che il prezzo richiesto, essendo oggetto di trattativa, è tendenzialmente più alto dell'effettivo prezzo a cui sarà effettuata la vendita.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel secondo semestre 2023 nella nostra zona le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo hanno un valore di mercato tra minimo 900,00 e massimo 1.350,00 €/mq.

Non si sono trovati dati di vendite forzate di beni nella zona che siano direttamente comparabili.

Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, beni con caratteristiche simili, o ragguagliabili, all'unità immobiliare oggetto di stima, in termini di pezzatura, zona, condizioni d'uso, manutenzione ed interventi effettuati, considerando anche le destinazioni urbanistiche, la vicinanza ad infrastrutture e servizi, l'interesse paesaggistico e panoramico, la qualità e salubrità della zona, possono avere valori di mercato pari a € 1.200,00 (euro milleduecento) al mq di superficie commerciale.

### Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

## Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

Comune di Empoli, foglio di mappa 13, p.lla 1070, sub. 5:

- Valore di mercato: Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore, ovvero:  
 $\text{mq } 71,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 85.200,00$  (valore di mercato)
- Prezzo a base d'asta: Valore di mercato – 10% = Prezzo a base d'asta, ovvero:  
 $\text{€ } 85.200,00 - \text{€ } 8.520,00 = \text{€ } 76.680,00$

Da arrotondarsi a **€ 77.000,00** (euro settantasettemila) quale prezzo a base d'asta.

## Appetibilità del bene sul mercato

La necessità di procedere al ripristino dell'impianto di riscaldamento, all'istallazione di una nuova caldaia, nonché la necessità di installare un contatore divisionale per la quantificazione dell'esatto consumo idrico (come riportato al punto 4 – “Descrizione dei beni”, pag 6 e 7 della relazione peritale), potrebbe rendere il compendio pignorato meno appetibile rispetto ad altri beni analoghi.

## Pignoramento di quota di bene indiviso ed eventuale divisibilità

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà degli esecutati (come già indicato nella verifica della proprietà e alla quale si rimanda).

## Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare gli esecutati per il bene in oggetto persone fisiche (privati cittadini), il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

## 10) Riepilogo

LOTTO UNICO

**Abitazione** (Comune di Empoli, foglio di mappa 13, p.lla 1070, sub. 5):

- Valore di mercato: **€ 85.200,00** (euro ottantacinquemiladuecento)
- Prezzo a base d'asta: **€ 77.000,00** (euro settantasettemila)

Il bene è da ritenersi LIBERO.

La presente perizia viene depositata tramite P.C.T.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Firenze, 23 febbraio 2026

Il C.T.U.

Arch. Alessandro E. La Sorte

**Allegato unico:**

- Documentazione fotografica
- Visura catastale e ipotecaria
- Estratto di mappa e planimetria catastale
- Atto di provenienza, verifica locazioni
- Avvisi, comunicazioni, certificati e verbali delle operazioni peritali