

## RELAZIONE DI STIMA

Ruolo Generale

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
n. 292/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Inizio delle operazioni peritali: 02/12/2025

Creditore procedente:

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Debitori:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa BISEGNA FRANCESCA ROMANA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CTU:

Geom. ALESSANDRO CARRAI, con studio in Firenze, Via di  
Peretola n° 62 – 50145 tel. 055375031

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**INDICE**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. SVOLGIMENTO INCARICO .....</b>	<b>9</b>
<b>3. ADEMPIMENTI DEL VERBALE DI GIURAMENTO</b>	
3.1) PUNTO 1.....	9
3.2) PUNTO 2.....	9
3.3) PUNTO 3.....	10
3.4) PUNTO 4.....	10
3.5) PUNTO 5.....	11
3.6) PUNTO 6.....	11
<b>4. RISPOSTA AL QUESITO</b>	
4.1) QUESITO 1.....	11
4.2) QUESITO 2.....	13
4.3) QUESITO 3.....	13
4.4) QUESITO 4.....	13
4.5) QUESITO 5.....	18
4.6) QUESITO 6.....	18
4.7) QUESITO 7.....	18
4.8) QUESITO 8.....	19
4.8) QUESITO 9.....	19
4.10) QUESITO 10.....	20
4.11) QUESITO 11.....	22
4.12) QUESITO 12.....	22
4.13) QUESITO 13.....	23
4.14) QUESITO 14.....	23
<b>5. APPENDICI</b>	
5.1) APPENDICE A	Rilievo fotografico
5.2) APPENDICE B	Comunicazione di accesso ai luoghi e avviso di ricevimento raccomandata.
<b>6. ALLEGATI</b>	
6.1) ALLEGATO A - Verbale di soprallougo	
6.2) ALLEGATO B - Atto di provenienza	
6.3) ALLEGATO C - Elenco formalità	
6.4) ALLEGATO D - Visure Ag. delle Entrate Servizi Catastali	
6.5) ALLEGATO E - Quotazioni O.M.I. - Annunci Immobiliari	
6.6) ALLEGATO F - Certificato di residenza	
6.7) ALLEGATO G - Visura contratto di comodato d'uso	

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Alessandro Carrai, con studio in Firenze via di Peretola 62, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4334/13, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo R.G. n. 292/2025 dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, in data 17 ottobre 2025, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto l'incarico di procedere alla definizione del quesito di seguito riportato per singoli punti.

**2) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

I quesiti sono stati esaminati per singoli punti prima della risposta, in modo da semplificare la lettura della presente relazione.

**3) ADEMPIMENTI DAL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

*1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

Prima del formale inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato i documenti depositati nel fascicolo di parte, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. Il c.p.c. risulta dagli atti del fascicolo il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Lo scrivente ha provveduto inoltre ad acquisire l'ulteriore documentazione necessaria per lo svolgimento del quesito:

- copia del titolo di provenienza (All.B)
- elenco delle formalità e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato esecutato (All. C);
- documentazione catastale dell'immobile (All. D);

2) Di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

Lo scrivente ha inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto (Appendice B) della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali, al debitore eseguito tramite comunicazione all'indirizzo risultante agli atti con raccomandata A.R. inviata il 19.11.2025 regolarmente ritirata in data 22/11/2025, al creditore procedente tramite pec del 27/11/2025.

3) Di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

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

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

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

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

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

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

Il debitore è stato avvisato della data e ora di inizio delle operazioni peritali all'indirizzo risultante dagli atti, con le raccomandate A.R. citate al punto precedente, allegando altresì il Foglio notizie per la parte eseguita.

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

Il foglio notizie è stato recapitato tramite raccomandata AR del 19/11/2025 regolarmente ritirata in data 22/11/2025.

5) ***Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;***

Il sopralluogo presso gli immobili si è svolto in data 02 dicembre 2025 (All. A). In tale data il sottoscritto CTU ha preso visione dell'immobile ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico.

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

E' stato individuato ulteriore verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 26/03/2012 ai nn.2093/1561 emesso dal Tribunale di EMPOLI e notificato il 21/02/2012 contro \_\_\_\_\_ per il diritto di Piena Proprietà' per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ per il diritto di Piena Proprietà' per la quota di 1/2 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.

#### 4) RISPOSTA AL QUESITO

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 corrispondenti 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 identificazione 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 l'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;*

Il bene oggetto di pignoramento è porzione del fabbricato sito in Comune di Castelfiorentino via Tilli n. 68 e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa in due porzioni rispetto al vano scala condominiale, per cui la porta posta nel pianerottolo del piano primo a destra per chi sale le scale condominiale dà accesso ad una porzione dell'appartamento composto da piccolo ingresso che immette nel soggiorno angolo cottura, la porta posta a sinistra del pianerottolo dà accesso a due vani oltre antibagno e bagno nonché piccolo sottoscala, per cui la zona giorno e la zona notte risultano divisi dal vano scala condominiale.

Confini: parti condominiali, proprietà [ ] il piano secondo, [ ] piano terra salvo se altri e/o diversi.

Dati catastali: Al catasto fabbricati di Castelfiorentino detto bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 52 particella 127 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani superficie catastale totale 70 mq, rendita €. 247,90.

I beni pignorati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, è stata reperita la planimetria dell'immobile. Dal raffronto tra le planimetrie e i rilievi effettuati, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile non è perfettamente corrispondente allo stato accampionato, risultano alcune difformità, quali:

- Mancata rappresentazione del gradino di accesso all'angolo cottura;
- Mancanza del muro dell'antibagno;
- Difformità delle altezze interne;

Relativamente ai dati dell'intestatario catastale ed al debitore esecutato, c'è corrispondenza.

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...);

Atto di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Volterra il 09/09/2025 al n. 7795/5837, a favore di  con sede in Conegliano, contro  per il diritto di piena proprietà' per la quota di 1/1 in regime di comunione legale e

Detto atto di pignoramento immobiliare riguarda l'intera proprietà.

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;

I Sig.ri  risultano proprietari degli immobili in regime di comunione legale dei beni descritti a seguito di: contratto di compravendita stipulato in data 07 ottobre 2004 in Empoli, dal Notaio Valeria Pansa Longobardo, repertorio n. 87137 raccolta n. 5463 , trascritto presso la conservatoria di Volterra il 15/10/2004 ai nn. 8977/5640 (All. B);

4. fornire una sommaria **descrizione** del bene (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;

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità oggetto di stima è sito nel centro storico di Castelfiorentino Via Tilli n. 68.  
L'edificio è di vecchia edificazione, probabilmente costruito all'inizio del novecento, stato conservativo mediocre, necessita di interventi di restauro.



Fig. 1 – veduta aerea del contesto con identificazione dell'immobile in oggetto

#### Descrizione dell'immobile

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è un edificio composto da quattro piani fuori terra, la struttura portante è in muratura e la copertura è costituita da travi e travetti in legno ed elementi in laterizio con manto in tegole.

La finitura superficiale delle pareti esterne è ultimata a intonaco.

#### Caratteristiche e distribuzione interna

Il bene in oggetto è porzione del fabbricato sito in Comune di Castelfiorentino via Tilli n. 68 e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa in due porzioni rispetto al vano scala condominiale, per cui la porta posta nel pianerottolo del piano primo a destra per chi sale le scale condominiale dà accesso ad una porzione dell'appartamento composto da piccolo ingresso che immette nel soggiorno angolo cottura, la porta posta a sinistra del pianerottolo dà accesso a due vani oltre antibagno e bagno nonché piccolo sottoscala, per cui la zona giorno e la zona notte risultano divisi dal vano scala condominiale.

La porzione del soggiorno angolo cottura è illuminata ed areata da due finestre che prospettano vu via Tilli, mentre le stanze dietro affacciano una su corte interna quest'ultima in pessimo stato di conservazione e l'altra non è stato possibile verificare in quanto l'infisso al momento del sopralluogo risultava bloccato e non apribile.

#### Finiture interne:

I sanitari dei w.c., (lavabo, wc, bidet e doccia) sono in normali condizioni di manutenzione.

Le pareti ed i soffitti interni di tutti i vani dell'appartamento sono finite a intonaco tradizionale tinteggiato.

La pavimentazione dei vani è in è in mattonelle di gres porcellanato.

Il rivestimento dei bagni, così come il rivestimento della cucina, sono costituiti da piastrelle di ceramica.

Sia i pavimenti che i rivestimenti risultano essere in normale stato di manutenzione.

Infissi:

Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale, mediante finestre aperte sull'esterno.

Gli infissi esterni e le persiane sono in legno così come le porte interne.

Detti infissi risultano tutti in mediocre condizioni.

Impianto termico:

L'impianto termico è costituito da caldaia collocata nel vano camera e terminali sono composti da radiatori. Come dichiarato dagli occupanti l'impianto non risulta funzionante.

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre.

Nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili (si precisa che al sottoscala non è stato possibile accedere ma che l'altezza risulta probabilmente inferiore ad 1,50 ml ed ininfluyente ai fini del calcolo);

VANI	SUPERFICI INTERNE	SUPERFICI ESTERNE
	Calpestabili	Calpestabili
	mq	mq
Ingresso/disimpegno	1,38	
Soggiorno - cucina	22,20	
Camera	15,97	
Camera	11,25	
Bagno	3,67	
<b>TOT.</b>	<b>54,47</b>	

Tabella Vani, superfici calpestabili

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile

Per il calcolo della superficie commerciale si è adottato il criterio dettato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle entrate che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
<b>PIANO TERRA/S1</b>			
Superficie vani principali e accessori diretti.	61,00	1,00	61,00
Superficie accessoria			
<b>TOT. Unità Imm.</b>			<b>61,00</b>

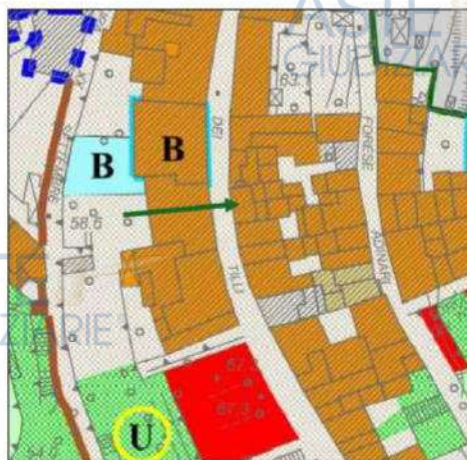
**Totale della superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare destinata a residenza mq 61,00.**

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Sulla base delle informazioni reperite durante il sopralluogo l'immobile non è provvisto di tabelle millesimali.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Di seguito viene riportato estratto cartografico dal Regolamento Urbanistico con indicato l'immobile e gli articoli delle norme di attuazione a cui fa riferimento l'edificio.



Centri storici consolidati articolo 8 N.T.A., edifici con rilevanti caratteri tipologici articolo 9

N.T.A.

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, 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;

Alla data del sopralluogo l'accesso avviene alla presenza del Sig.  che dichiara di essere parente degli esecutati e che l'appartamento è utilizzato dal fratello degli esecutati con il proprio nucleo familiare.

L'immobile risulta occupato con contratto di comodato d'uso stipulato e registrato in data 14/03/2022, come da visura ricevuta dall'Agenzia Entrate (All. G).

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

- domande giudiziali, sequestri e 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 eventuali trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);

Dalle ispezioni ipotecarie non si sono rilevati ulteriori trascrizioni se non quelle già indicate al successivo paragrafo. Sulla base delle informazioni reperite durante il sopralluogo dalla parte esecutata l'immobile non è costituito in condominio.

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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

A seguito di Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze in data 28/01/2026 (All. C), per l'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto già riportato nella relazione notarile in atti. Ad oggi in riferimento alla normativa urbanistica l'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

**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;**

Sulla base delle informazioni reperite durante il sopralluogo dalla parte eseguita l'immobile non è costituito in condominio.

**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.**

Il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il comune di Castelfiorentino in data 08/01/2026, le pratiche reperite sono le seguenti:

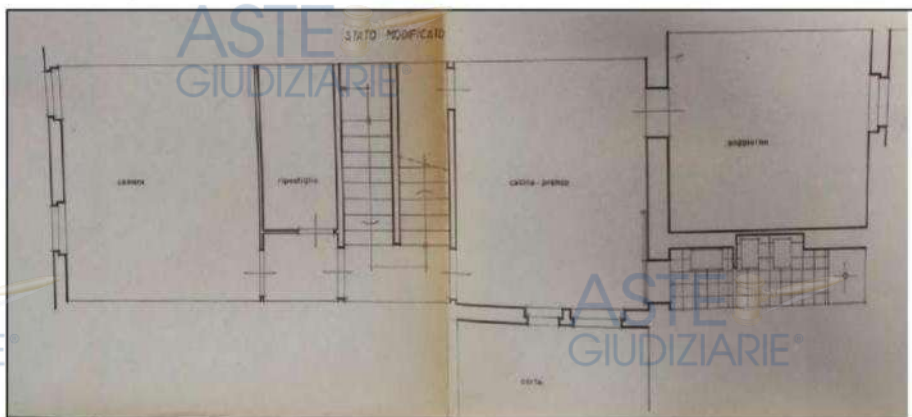
- Concessione Edilizia n. 157/80/I per ripristino di un locale per bagno nel fabbricato di civile abitazione in via Tilli n. 22;
- Autorizzazione Edilizia n. 247/83/1 per rifacimento servizio igienico;
- Autorizzazione Edilizia n. 211/84/1 restauro conservativo del tetto e della facciata;

L'immobile in oggetto è stato edificato prima del 1942 come risulta dalle ricerche storiche eseguite presso l'Agenzia del territorio della provincia di Firenze dove è stata reperita planimetria catastale del 19/01/1940 che riportava l'attuale consistenza dell'unità immobiliare.

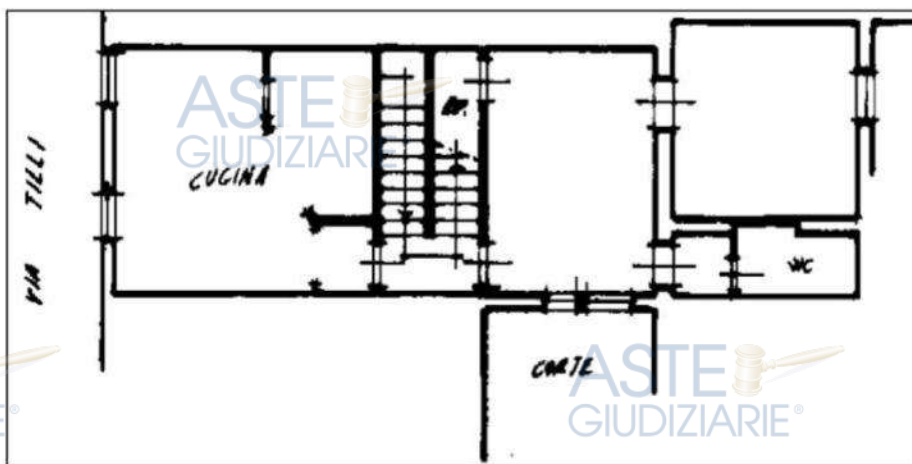
L'immobile risulta legittimo ma non perfettamente conforme da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Rispetto all'autorizzazione edilizia n. 247/83/1 la funzione dei vani risulta variata in confronto all'attuale consistenza ovvero:

- Al posto del vano camera e ripostiglio è stato ricavato il soggiorno con l'angolo cottura, quest'ultimo delimitato da muri in parte realizzati senza il deposito delle necessarie pratiche edilizie;
- Al posto della cucina pranzo è stata ricavata una camera;
- Al posto del soggiorno è stata ricavata ulteriore camera;
- Lievi difformità sulle altezze interne;
- Mancata realizzazione di parete interna al bagno con funzione di delimitazione dello spazio antibagno;



Planimetria stato di progetto autorizzazione edilizia n. 247/83/1



Planimetria catastale attuale

Si ritiene che le difformità riscontrate siano sanabili e che l'importo da corrispondere per l'ottenimento della sanatoria possa essere di €. 1.032,00.

Si precisa che essendo la materia urbanistica molto complessa ed in continua evoluzione le considerazioni fatte dovranno essere valutate in maniera specifica dietro presentazione di pratica edilizia a sanatoria da verificare con l'ufficio edilizia privata del comune di Castelfiorentino, inoltre si precisa che le sanzioni da corrispondere sono valutate dall'ufficio competente che può determinare importi maggiori rispetto a quanto indicato dal sottoscritto.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

In merito alla planimetria catastale si sono rilevate lievi difformità per quanto riguarda le altezze interne mancata rappresentazione del muro tra antibagno e bagno.

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

In base agli atti presenti nella procedura l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

*11 indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compita 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.*

Sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche e dello stato attuale degli immobili, dello stato di fatto e diritto in cui si trovano, delle rifiniture e dello stato di manutenzione,

come sopra specificate, delle condizioni di mercato della zona, cui i beni sono soggetti, della loro capacità reddituale e di fruibilità, il CTU ha valutato, sulla base delle ricerche effettuate, il più probabile valore di mercato.

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Il metodo sintetico per comparazione con immobili simili, ovvero il "procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato".

Nella zona dove è collocato l'edificio il mercato immobiliare risulta piuttosto statico, si sono reperiti tre annunci immobiliari simili all'immobile da stimare.

Inoltre si è proceduto a consultare anche la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili, a destinazione residenziale, in Provincia di Firenze, in Comune di Castelfiorentino, zona centrale capoluogo, codice di zona B3, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di €/mq 650,00 ed un valore max di 950,00 €/mq.

#### **Calcolo del valore di mercato dell'immobile**

Metodo sintetico comparativo:

Dalle indagini eseguite circa gli immobili simili a quello oggetto di stima il CTU ha individuato i seguenti beni comparabili:

##### - Annuncio PETRIMMOBILIARE:

- Superficie mq 60
- Stato manutentivo buono/abitabile
- Prezzo richiesto pari ad € 67.000,00
- Valore al mq pari a € 67.000,00/60 mq = 1.116,00

##### - Annuncio RE/MAX:

- Superficie mq 60
- Stato manutentivo buono/abitabile
- Prezzo richiesto pari ad € 68.000,00
- Valore al mq pari a € 68.000,00/60 mq = 1.133,00

##### - Utente Privato:

- Superficie mq 60
- Stato manutentivo buono/abitabile
- Prezzo richiesto pari ad € 65.000,00
- Valore al mq pari a € 65.000,00/60 mq = 1.083,00

Ad avviso dello scrivente, considerato che i prezzi degli annunci immobiliari sono per consuetudine soggetti a contrattazione, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e, in particolare, del fatto che per il passaggio dalla zona giorno alla zona notte dell'appartamento è necessario attraversare il vano scala comune — circostanza che incide negativamente sul valore del bene — si ritiene congruo applicare un valore unitario pari a € 700,00/mq.

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati, si ricava il valore dell'immobile oggetto di stima:

Superficie commerciale 61,00 mq

**Valore dell'immobile € 42.700,00 (61.00mqx.700,00€ / mq)**

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e dalla valutazione dei risultati ottenuti con il criterio di stima adottato nei paragrafi precedenti, attraverso i dati desunti dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un prezzo unitario pari a €mq. 700,00 per un valore di stima dell'immobile LIBERO pari a € 42.700,00 (61.00mqx.700,00 € / mq)

*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.*

**Prezzo dell'immobile a base d'asta**

Il sottoscritto, ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo in percentuale da applicare sul valore commerciale sopra definito nel modo che segue:

- 10% pari ad €. 4.270,00 per la particolarità dei meccanismi d'asta e per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.;
- €. 1.032,00 onere indicativo e comunque da determinare da parte dell'ufficio comunale per sanzione delle opere abusivamente realizzate;
- €. 3.000,00 oneri pratiche edilizie;

Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato:

€ 42.700,00 – 4.270,00 (10%) - €. 1.032,00 - €. 3.000,00 -= **€ 34.398,00;**

**Prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato in € 34.400,00**

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

- Il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura; procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9.bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

L'immobile, se confrontato con unità immobiliari similari, presenta una minore appetibilità sul mercato, in quanto il collegamento tra la zona giorno e la zona notte avviene tramite il vano scala condominiale, elemento che incide negativamente sulla funzionalità dell'unità. Trattandosi di vendita da privato, la stessa sarà sottoposta a imposta di registro.

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

Si tratta di un lotto unico costituito da appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato. L'immobile risulta occupato dalla famiglia del fratello degli esecutati.

15. **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);

Il sottoscritto CTU dichiara che la presente relazione si compone di n. 18 pagine, dichiara altresì di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Firenze, 28/01/2026

Con osservanza

Il CTU

Geom. Alessandro Carrai

TRIBUNALE DI FIRENZE  
III SEZIONE CIVILE  
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 292/2025 R.G.

ESPERTO STIMATORE: **GEOM. ALESSANDRO CARRAI**

LOTTO N. UNICO

Nome dell'esecutato Diritto reale Pignorato (Specificare se intero o in quota)	Quota indivisa 1/1 in regime di comunione legale
Descrizione immobile	Il bene in oggetto è porzione del fabbricato sito in Comune di Castelfiorentino via Tilli n. 68 e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa in due porzioni rispetto al vano scala condominiale, per cui la porta posta nel pianerottolo del piano primo a destra per chi sale le scale condominiale dà accesso ad una porzione dell'appartamento composto da piccolo ingresso che immette nel soggiorno angolo cottura, la porta posta a sinistra del pianerottolo dà accesso a due vani oltre antibagno e bagno nonché piccolo sottoscala, per cui la zona giorno e la zona notte risultano divisi dal vano scala condominiale.
Estremi catastali	Comune di Castelfiorentino Via Tilli n. 68; l'appartamento è identificato al catasto fabbricati di Castelfiorentino detto bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 52 particella 127 subalterno 2, piano 1°, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani superficie catastale totale 70 mq escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 247,90
Estremi urbanistici	Regolamento Urbanistico Vigente Centri storici consolidati articolo 8 N.T.A., edifici con rilevanti caratteri tipologici articolo 9 N.T.A.
Prezzo base d'asta:	Euro 34.400,00 (trentaquattromilaquattrocento/00)
Comproprietari: (indicare le Generalità esatte solo se vi sono)	
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	MARTE SPV S.R.L.
Stato occupazionale	Occupato dal fratello degli esecutati

## 5.1

### APPENDICE “A”

#### RILIEVO FOTOGRAFICO

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Firenze**

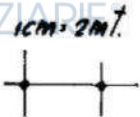
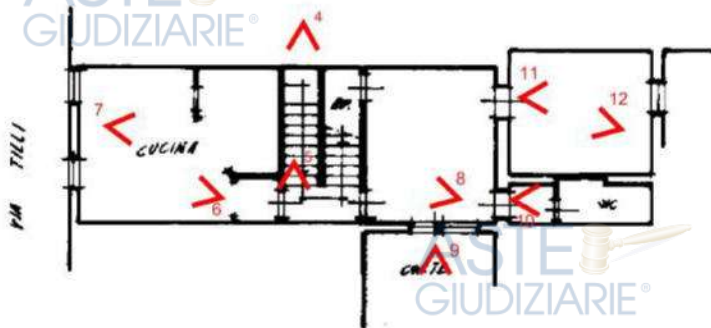
Dichiarazione protocollo n. FI0217974 del 03/09/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfiorentino  
Via Tilli Michelangelo civ. 68

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 52  
Particella: 127  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Tomasulo Michele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Firenze N. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:200

*Piano Primo*  
*hm: 2.80*



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2025 - Comune di CASTELFIORENTINO(C101) - < Foglio 52 - Particella 127 - Subalterno 2 >  
VIA MICHELANGELO TILLI n. 68 Piano 1



foto n. 1 - contesto collocazione edificio



foto n. 2 – immobile via Tilli n. 68

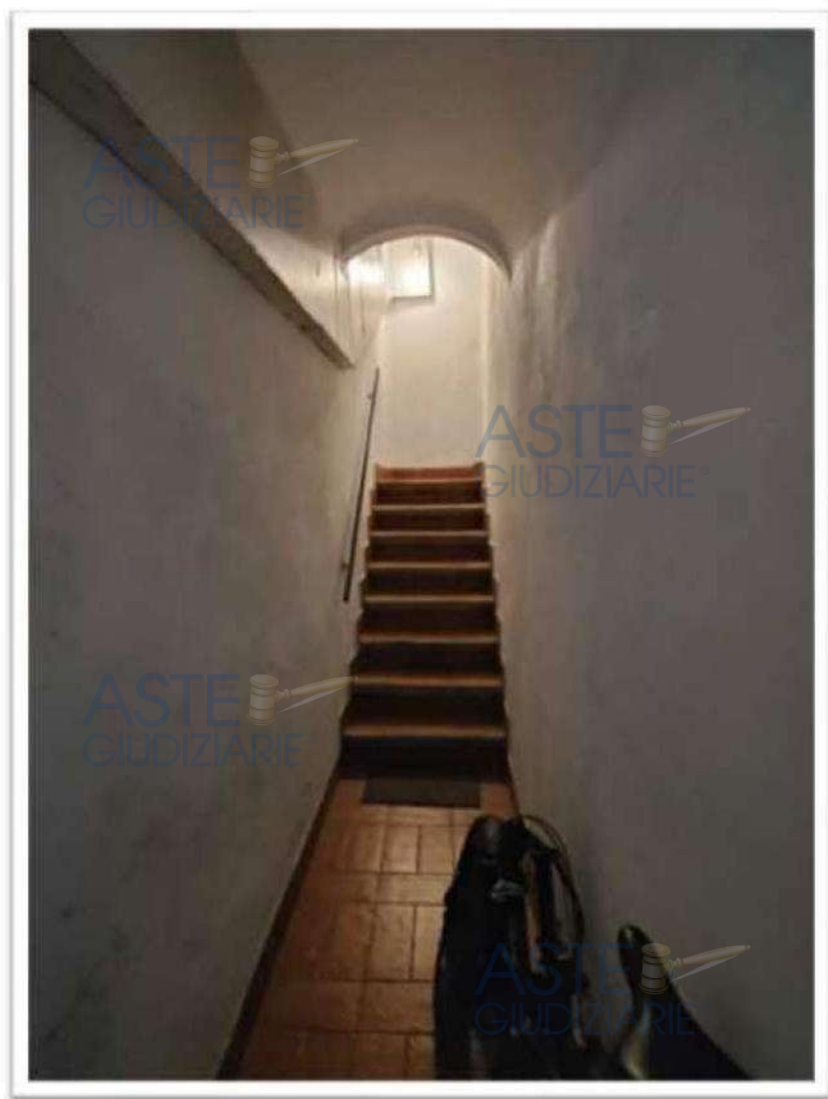


Foto n. 3 – Ingresso condominiale



foto n. 4 – Scale condominiale e pianerottolo di collegamento tra i vani dell'unità immobiliare



foto n. 5 – Pianerottolo di collegamento tra i vani dell'unità immobiliare, accesso di destra per chi sale



foto n. 6 – Soggiorno cottura



foto n. 7 – zona cottura ed ingresso della porzione zona giorno



foto n. 8 – camera con accesso da vano scala



Foto n. 9 – corte interna dove prospettano le finestre della camera



foto n.10 - bagno

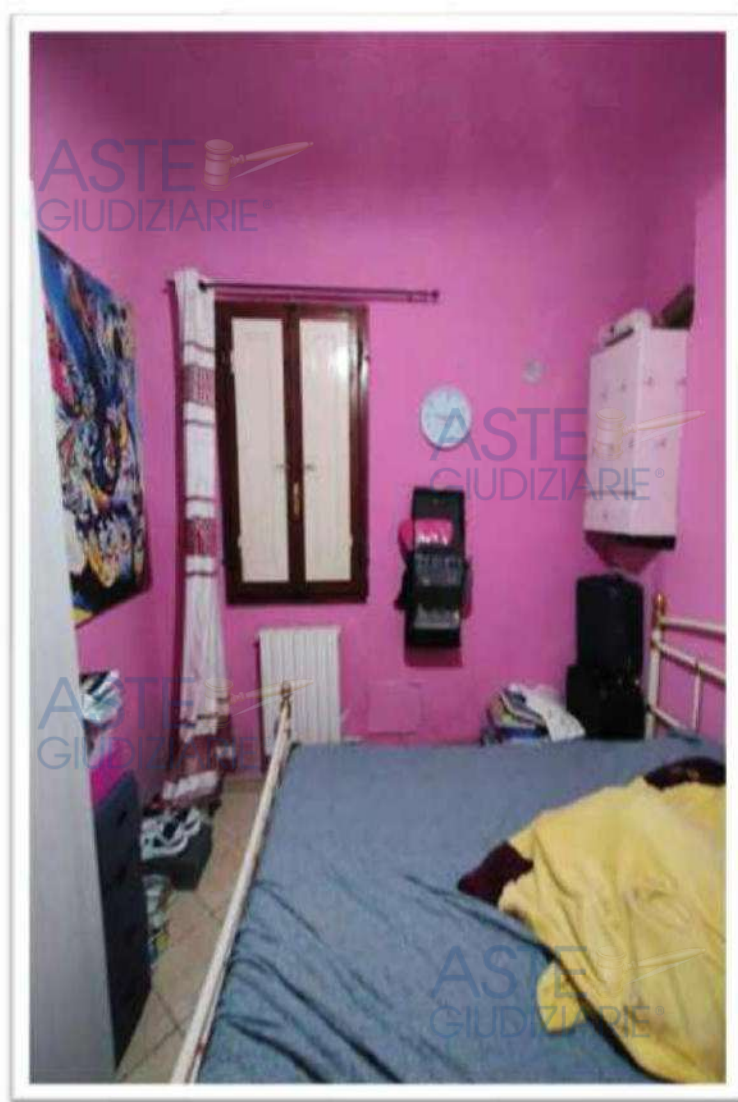


foto n. 11 - camera



foto n. 12 - camera

## 5.2

### APPENDICE “B”

#### COMUNICAZIONE ACCESSO AI LUOGHI E AVVISO DI RICEVIMENTO RACCOMANDATA



Geom. Simone Innocenti  
Geom. Alessandro Carrai

Firenze, 19/11/2025

Egr. Sig.ri

**Oggetto:** R.G. n. 292/2025  /

Egredi Signori,

Con la presente vi comunico che in data 17/10/2025, il Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato CTU per redigere la stima degli immobili oggetto della procedura sopra indicata e che è stato nominato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione dell'esecutato l'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26 tel. 0552340830.

Comunico altresì che procederò al sopralluogo presso l'immobile in Castelfiorentino, **Via Michelangelo Tilli n° 68**, identificati come da atto di pignoramento, in data **02/12/2025 alle ore 11,30**, con invito di consentire la visita per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

Allego alla presente anche Foglio Notizie per la Parte Esecutata con le informazioni utili sulla procedura.

Ringrazio anticipatamente per la collaborazione e porgo cordiali saluti

Geom. Alessandro Carrai

N. Raccomandata

14972084955-1



EP19 (EP185 - Mod. 22 F) - MOD. 04090B (ccs150E) - SI (1) Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

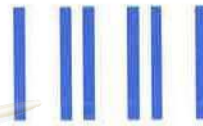
RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.	
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €		(in cifre)

Fraz. 25373 Sez. J7 Operaz. 162  
 Causale: R 17/11/2009 14:51  
 Peso gr.: 25 Tariffa: 8.80 Affr. € 8.80  
 Serv. Reg.: 48  
 Bollo (accettazione manuale)

Posteitaliane



Avviso di ricevimento

EP2159/EP2160 - Mod. 23 VP - MOD. 013044 - SI (3) Ed. 08/11



Da restituire a

GEOM. CORRAI ALESSANDRO

VIA DI PERETOLA n. 62

50145 FIRENZE

50145 0431-313 111111 111111 111111



Avviso di ricevimento

Raccomandata     Pacco  
 Assicurata     Euro

Numero **11972281855** **149720849551**

Data di spedizione 19/11/2025 14:34 Dall'ufficio postale di Fraz. 25373 Sez. 07 FIRENZE 26

*[Handwritten signature]*

Firma per esteso del ricevente  
(Nome e Cognome)

*[Handwritten signature]*

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

PDD C

22 NOV 2025

Spillo dell'ufficio di distribuzione

- Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
- Invi multipli a un unico destinatario
  - Sottoscrizione rifiutata

**Da:** alessandro.carrai1@geopec.it  
**Inviato:** giovedì 27 novembre 2025 16:55  
**A:** felicit.fenaroli@milano.pecavvocati.it  
**Oggetto:** l. PROCEDURA R.G. 292/2025 - TRIBUNALE DI FIRENZE MARTE SPV S.R.L.

Spett.le Avv. Fenaroli Felicità,  
con la presente per comunicare che in data 02/12/2025 alle ore 11:30 procederò ad eseguire sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.  
Cordiali saluti

 **Geom. Alessandro Carrai**  
Studio Tecnico Associato **Artis**  
Via di Peretola n° 62 - Firenze  
tel. 055375031  
e-mail: [info@studioartis.it](mailto:info@studioartis.it) ASTE  
GIUDIZIARIE®

Questo messaggio contiene informazioni riservate. Chi lo ricevesse per errore è pregato di avvisare immediatamente il mittente. Il destinatario sarà responsabile per l'indebito utilizzo e/o la divulgazione non autorizzata del messaggio e/o delle informazioni in esso contenute. Vogliate pertanto rispedire il messaggio al mittente cancellando l'originale, le varie copie, stampe o allegati in esso contenuti.

 ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.1

### ALLEGATO "A"

### VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Numero di Ruolo Generale: 292/2025

Giudice Relatore: Dr.ssa Francesca Romana Bisegna

Attore: MARTE SPV S.R.L.

Convenuto:

Oggetto: Verbale n. 1 del 02/12/2025

Oggi, 02 dicembre 2025, alle ore 11:30, presso l'immobile in comune di Castelfiorentino via Michelangelo Tilli n. 68 il sottoscritto Geom. Alessandro Carrai, nominato C.T.U. nella procedura di cui al Ruolo Generale n. 292/2025 con la partecipazione di:

IN PRESENZA DI ~~REDAZIONE~~ 20 DEGLI ESECUTORI, IL CUSTODE

da seguito alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia,

Le operazioni vengono chiuse alle ore 12:30 compilando e firmando congiuntamente gli astanti il presente processo verbale delle operazioni.

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Carrai



## 6.2

### ALLEGATO "B"

### ATTO DI PROVENIENZA

**Ispezione telematica - Titolo cartaceo**

Codice invio 232729173 del 27/11/2025

Richiedente: SLNJCP

Nota di trascrizione

Registro generale n.

Registro particolare n.

-

5640

Data di presentazione

15/10/2004

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.



*dott.ssa Valeria Pansa Longobardo*  
**NOTAIO**  
 Viale San Martino n.14 - 50053 Empoli (FI)  
 tel.-fax.: 0571 79637-79684-711821  
 E-mail: *vpansalongobardo@notariato.it*

REP.N.87137

RACC.N.5463

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno sette del mese di ottobre in  
 Empoli, viale San Martino n.14

06-10-2004

Avanti a me *dott.ssa VALERIA PANSA LONGOBARDO* Notaio in  
 Empoli iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di  
 Firenze, Pistoia e Prato, assistita dai testimoni noti ed  
 idonei:

[REDACTED]

SONO PRESENTI

[REDACTED]

UCCEPPA



ASTE GIUDIZIARIE

Nr. 12 Mod. 60  
 Nr. 8977 d'Ordine  
5640

15 OTT. 2004

Registrato a EMPOLI

il 10 OTTOBRE 2004  
 al N. 4931  
 Serie 11

dichiarato, questi ultimi cittadini avoriani, che dichiarano, presenti i testi, di conoscere la lingua italiana, residenti in Italia ed in regola con i permessi di soggiorno ai sensi della legge 6 marzo 1998 n.40 ed ai sensi del D.L. 25/7/98 n.286.

Comparenti delle cui identità personali io Notaio sono certa i quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ART.1-I signori [REDACTED] ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ed entrambi congiuntamente per l'intero vendono ai signori [REDACTED] che in comune e pro indiviso tra loro accettano ed acquistano la seguente unità immobiliare sita in Castelfiorentino via Tilli n.68 e precisamente: - appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato plurifamiliare, con accesso dalla suddetta via a mezzo di ingresso e vano scale condominiali, composto da: due vani oltre servizio igienico con bagno e ripostiglio-sottoscala aventi accesso dal portoncino di sinistra per chi, salendo le scale, giunga al piano nonché da un vano con ingresso dal portoncino di destra. Il tutto confinante con: vano scala condominiale, via Tilli, proprietà

Santarneccchi o suoi aventi causa, proprietà Pollichino o suoi  
aventi causa, s.s.a. Quanto sopra è distinto al Catasto  
Fabbricati del Comune di Castelfiorentino ed è correttamente  
intestato al foglio 52 part.127 sub.2 via Tilli Michelangelo  
n.68 p.1 cat.A/4 cl.3 vani 4 sup.cat.mq.70 RC Euro 247,90.  
E'compresa nella vendita la quota proporzionale e  
condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni  
per legge e per destinazione tra cui a mero titolo  
esemplificativo l'ingresso ed il vano scale d'accesso  
all'appartamento.

Le parti dichiarano, presenti i testi, che lo stato di quanto  
trasferito, i confini ed i dati catastali, così come sopra  
riportati, come pure la situazione urbanistica di cui in  
appresso, sono stati fatti accertare da tecnico di fiducia  
della parte venditrice.

ART.2-Ai fini della L.n.151/1975 le parti dichiarano, presenti  
i testi: Esposito Raffaele e Gabriele Anna di essere coniugi  
in regime di comunione dei beni,

di essere coniugi in regime di comunione dei beni

La parte venditrice dichiara altresì, presenti i testi, che  
beni oggetto del presente atto sono di sua libera  
disponibilità anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151  
e di non avere mai posto in essere convenzioni matrimoniali o  
altri atti comunque ostativi alla presente vendita.

ART.3-La vendita è fatta nello stato attuale di fatto e di  
diritto, a corpo e non a misura, nel quale l'unità immobiliare  
si trova con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e  
passive così come la parte venditrice possiede ed ha diritto  
di possedere.

ART.4-Il prezzo è stato tra le parti convenuto in Euro  
89.000,00 (ottantanovemila virgola zero zero) regolato come  
segue:-quanto ad Euro 57.000,00 la parte venditrice dichiara,  
presenti i testi, di averle già ricevute dalla parte  
acquirente alla quale rilascia quietanza;-quanto ai residuali  
Euro 32.000,00 verranno pagate, senza maggiorazione di  
interessi, dalla parte acquirente alla parte venditrice con  
parte del retribuito del mutuo che, la stessa parte acquirente  
stipulerà in data odierna con la Banca Nazionale del Lavoro  
filiale di Empoli. Al riguardo la parte acquirente e poi  
mutuataria darà, contestualmente alla stipula di detto mutuo,  
ordine irrevocabile alla Banca mutuante di corrispondere alla  
parte venditrice quanto a questa ancora come sopra dovuto. La  
documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto saldo  
prezzo. Essendo così regolato l'intero prezzo di vendita la  
parte venditrice dichiara, presenti i testi, di rinunciare  
all'ipoteca legale.

ART.5-La parte venditrice dichiara, presenti i testi, e  
garantisce che quanto venduto è di sua proprietà e  
disponibilità per essere alla stessa pervenuto con atto di  
compravendita rogato Notaio Corrado Arangio di

Castelfiorentino in data 18 maggio 2001 rep.21.066 racc.6.931 registrato ad Empoli il 6 giugno 2001 al n.1482 serie Iv trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 6 giugno 2001 alla formalità 2823,libero da pesi,vincoli,iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri e spese per contributi di qualsiasi tipo,arretrati e da ogni altro peso ed onere che possa diminuire la commerciabilità ed il valore,ad eccezione di:-ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 6 giugno 2001 alla formalità 768 a garanzia di mutuo rogato Notaio Corrado Arangio di Castelfiorentino in data 18 maggio 2001 rep.21.067 racc.6.932,a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano contro [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 123.949,66 pari a Lire 240.000.000 di cui Euro 61.974,83 pari ad Lire 120.000.000 per capitale,mutuo che la parte venditrice si impegna ad estinguere al più presto,obbligandosi a produrre alla parte acquirente l'atto di assenso alla cancellazione della relativa formalità pregiudizievole a tutta sua completa cura e spese, obbligandosi per l'evizione.La parte acquirente a conoscenza di tale situazione accetta tale garanzia.

ART.6-La parte acquirente dichiara,presenti i testi,di aver avuto il possesso legale di quanto acquistato in data odierna e da tale data avranno inizio gli effetti attivi e passivi della presente compravendita,mentre nel possesso materiale la parte acquirente verrà immessa entro e non oltre il 15 novembre 2004.La parte venditrice dichiara,presenti i testi, che per quanto in oggetto non esistono aventi diritto a prelazione a qualsiasi titolo.La parte venditrice,da me previamente ammonita, ai sensi e per gli effetti dell'art.76 del DPR n.445/2000 sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara,presenti i testi,ai sensi della L.28.2.85 n.47 che la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata in epoca anteriore al 1 settembre 1967,in data 13 luglio 1983 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n.247/83/1, successivamente a tale data l'unità immobiliare di cui sopra non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza,concessione o autorizzazione.La parte venditrice,da me previamente ammonita ai sensi e per gli effetti dell'art.76 del DPR n.445/2000 sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara,presenti i testi,ai sensi della L.26-6-1990 n.165 che il reddito fondiario relativo all'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato inserito nella dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione. La parte venditrice dichiara,presenti i testi,che il proprio domicilio fiscale è quello indicato in comparsa.

ART.7-Le parti dichiarano, presenti i testi, di non essere parenti tra loro.

ART.8-Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente. La parte acquirente, ai sensi del D.P.R. 26.4.1986 n.131 modificato con L.28.12.95 n.549 e della Legge n.488 del 23.12.99, richiede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento e delle imposte fisse ipotecarie e catastali, trattandosi di trasferimento di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri del decreto del Ministro dei LL.PP.2.8.69 ed a tal fine dichiara, presenti i testi: a) di risiedere nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato; b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile acquistato; c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata e/o pervenuta ad essa, da parte acquirente o al proprio coniuge con le agevolazioni di cui ai provvedimenti legislativi richiamati sotto la lettera c) della nota II bis della Tariffa, Parte Prima, allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro e cioè: art.1 legge 22.4.1982 n.168, art.2 D.L.7.2.1985 n.12, convertito con modificazioni, dalla legge 5.4.1985 n.118, art.3 comma 2 legge 31.12.1991 n.415, art.5 commi 2 e 3 D.L.21.1.1992 n.14, 20.3.1992 n.237 e 20.5.1992 n.293, art.2 commi 2 e 3 D.L.24.7.1992 n.348, art.1 commi 2 e 3 DL.24.9.1992 n.388, art.1 comma 2 e 3 del D.L.4.11.1992 n.455, art.1 comma 2 D.L.23.1.1993 n.16 convertito, con modificazioni, dalla legge 24.3.1993 n.75, art.16 D.L.22.5.1993 n.155, convertito con modificazioni, dalla legge 19.7.1993 n.243, D.P.R.26.4.1986 n.131 modificato con L.28.12.95 n.549 e della Legge n.488 del 23.12.99 e nuove disposizioni previste dalla finanziaria 2000 (art.69 L.n.342/2000 e 388/2000). La parte acquirente si dichiara, presenti i testi, edotta delle ipotesi di decadenza dalle agevolazioni previste dalla legge nel caso di dichiarazione mendace o di cessione dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'atto di acquisto. Le parti si dichiarano, presenti i testi, edotte dell'obbligo relativo alla comunicazione di variazione prevista ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. La parte venditrice dichiara, presenti i testi, che con l'atto di compravendita rogato Notaio Corrado Arangio di Castelfiorentino in data 18 maggio 2001 rep.21.066 racc.6.931 registrato ad Empoli il 6 giugno 2001 al n.1482 serie IV, aveva richiesto per l'acquisto dell'unità immobiliare venduta con il presente atto le agevolazioni prima casa e si impegna a riacquistare entro un anno da oggi altra unità immobiliare da adibire a propria abitazione da destinare come prima casa.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il suesteso atto da me letto, presenti i testi, ai comparenti che a mia domanda lo approvano e lo dichiarano conforme alla volontà espressami. Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato su tre fogli per pagine otto, e quanto fin qui della presente.

COPIA CONFORME AL SUO' ORIGINALE MUNITA DELLE FIRME DALLA LEGGE PRESCRITTE CHE SI RILASCIATA PER GLI USI CONSENTITI.

Empoli, Dieci ottobre duemilaquattro.



*[Handwritten scribble]*

*[Handwritten scribble]*

## 6.3

### ALLEGATO "C"

#### ELENCO FORMALITA'

### Ispezione telematica

per immobile

Richiedente NNCSMN

Ispezione n. T53229 del 28/01/2026

### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di CASTELFIORENTINO (FI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 52 - Particella 127 - Subalterno 2

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

19/12/1997 al

27/01/2026

### Elenco immobili

Comune di CASTELFIORENTINO (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0052 Particella 00127 Subalterno 0002

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 06/06/2001 - Registro Particolare 2823 Registro Generale 4145  
Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Repertorio 21066/6931 del 18/05/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/06/2001 - Registro Particolare 768 Registro Generale 4146  
Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Repertorio 21067/6932 del 18/05/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1078 del 18/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2004 - Registro Particolare 5640 Registro Generale 8977  
Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 87137/5463 del 07/10/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 15/10/2004 - Registro Particolare 2170 Registro Generale 8978  
Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 87138/5464 del 07/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 928 del 16/08/2024

**Ispezione telematica**

per immobile  
Richiedente NNCSMN

Ispezione n. T53229 del 28/01/2026

5. TRASCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 2093

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 469/2012 del 21/02/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 16/08/2024 - Registro Particolare 928 Registro Generale 7334

Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 87138 del 07/10/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2170 del 2004

7. TRASCRIZIONE del 09/09/2025 - Registro Particolare 5837 Registro Generale 7795

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO FIRENZE - UNEP Repertorio 8798 del 05/08/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

## 6.4

### ALLEGATO "D"

#### VISURE AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI



Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Direttore ERALDO CERISANO

Vis. tel.

I Particella: 127

E=-29300

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025



**Dati della richiesta**  
 Comune di CASTELFIORENTINO (Codice:C101)  
 Provincia di FIRENZE  
**Catasto Fabbricati**  
 Foglio: 52 Particella: 127 Sub.: 2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	127	2			A/4	3	4 vani	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte*: 70 m <sup>2</sup>	Euro 247,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA MICHELANGELO TILLI n. 68 Piano 1 Partita: - di studio: classamento dm 701/94												

**Appalti Terreni Correlati**  
 Codice Comune C101 - Foglio 52 - Particella 127

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025



Direzione Provinciale di Firenze  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		52	127	2			A/4	3	4 vani		Euro 247,90	VARIAZIONE del 03/09/2004 Pratica n. F10219809 in atti dal 06/09/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 217974.1/2004)
	VIA MICHELANGELO TILLI n. 68 Piano 1											
	di studio; classamento dm 701/94											
	Partita											
	Mod.58											

**Appalti Terreni Correlati**  
 Codice Comune C101 - Foglio 52 - Particella 127

### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		52	127	2			A/4	3	4 vani		Euro 247,90	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/09/2004 Pratica n. F1021974 in atti dal 03/09/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13606.1/2004)
	VIA TILLI MICHELANGELO n. 68 Piano 1											
	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
	Partita											
	Mod.58											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		52	127	2			A/5	5	3,5 vani		L. 350.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025

Indirizzo	VIA TILLI MICHELANGELO n. 22 Piano 1	Partita	86	Mod.58
Identificativa				

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		52	127		2			A/5	5	3,5 vani		Euro 0,13 L. 252
Indirizzo	VIA TILLI MICHELANGELO n. 22 Piano 1			Partita	86					Mod.58		

**Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 07/10/2004**

**Situazione degli intestati dal 18/05/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/10/2004
2				(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/10/2004

Atto del 18/05/2001 Pubblico ufficiale ARANGIO Sede CASTELFIORENTINO (FI) Repertorio n. 21066 - UR Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. 1482 registrato in data 06/06/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 213752.1/2001 - Pratica n. 272885 in atti dal 27/08/2001

**Situazione degli intestati dal 18/05/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con GABRIELE ANNA fino al 18/05/2001
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ESPOSITO RAFFAELE fino al 18/05/2001

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025



**DATI DERIVANTI DA** Atto del 18/05/2001 Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Sede CASTELFIORENTINO (FI) Repertorio n. 21066 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2823.1/2001 Reparto PI di VOLTERRA - Pratica n. 213752 in atti dal 26/06/2001

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 18/05/2001

**DATI DERIVANTI DA** Documento del 22/09/1984-Vollura in atti dal 09/10/1987 Repertorio n.: 12534 Rogante CASTAGNA CARLO ALB Sede FIRENZE (FI) Registrazione UR Sede FIRENZE (FI) n. 12273 del 27/09/1984 (n. 43086/1984)

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/09/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/09/1984

**DATI DERIVANTI DA** Documento del 22/09/1977 Vollura in atti dal 09/10/1987 Repertorio n.: 5527 Rogante DR CASTAGNA C A Sede CASTELFIORENTINO (FI) Registrazione UR n. 7357 del 07/10/1977 (n. 27179/1977)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/09/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 22/09/1977
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/6 fino al 22/09/1977

**DATI DERIVANTI DA** [REDACTED] impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Il Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

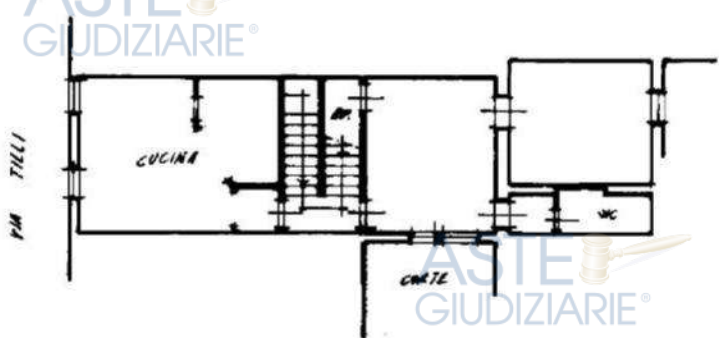
Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0217974 del 03/09/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfiorentino	
Via Tilli Michelangelo	civ. 68
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Tomasulo Michele
Foglio: 52	Iscritto all'albo:
Particella: 127	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Firenze
	N. 2294

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Piano Primo*  
*hm: 2.80*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2025 - Comune di CASTELFIORENTINO(C101) - < Foglio 52 - Particella 127 - Subalterno 2 >  
VIA MICHELANGELO TILLI n. 68 Piano 1

Ultima planimetria in atti

## 6.5

### ALLEGATO "E"

#### QUATOZIONE O.M.I. ANNUNCI IMMOBILIARI



**Agenzia Petrimmobiliare**

Piazza A. Gramsci 50/51 50051  
Castelfiorentino (FI)

Tel. 0571 154 0172

## Appartamento in Vendita

Via Vittorio Niccoli, 210, Castelfiorentino (FI)

Zone: Cambiano

**€ 67.000**

Riferimento: 2625



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 3

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 3

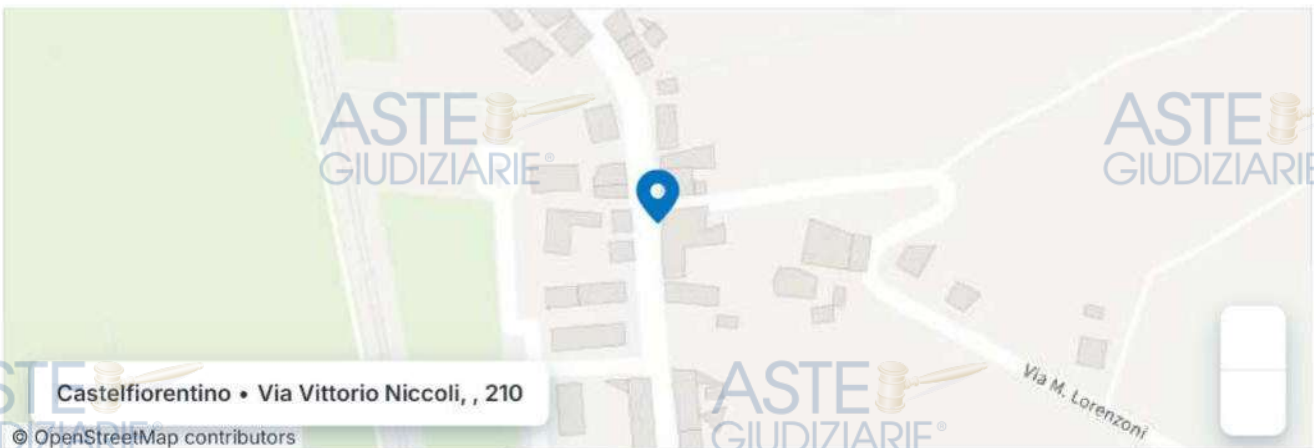
Superficie: 60 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica G** ▶ Indice prestazione energetica: 300 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: In vendita un grazioso trilocale situato nella frazione di Cambiano, nel Comune di Castelfiorentino. L'appartamento si trova al terzo ed ultimo piano di un edificio privo di ascensore e presenta una comoda e luminosa zona giorno con angolo cottura. Dispone di due ampie camere matrimoniali, un bagno con doccia e finestra, oltre a un garage al piano terra per maggiore comodità. Sebbene l'immobile non sia nuovo, è in ot...



Castelfiorentino • Via Vittorio Niccoli, 210

© OpenStreetMap contributors

26/01/2026

Questo annuncio è visibile su



**Appartamento in Vendita**

**€ 68.000**

Zone: Centro

Riferimento: 31681075-54

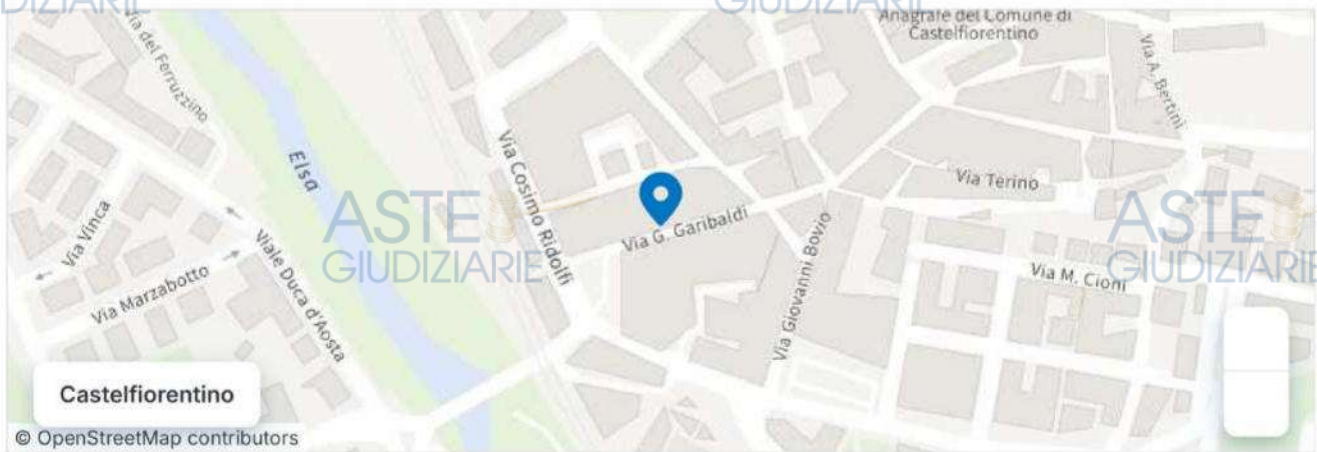


Locali: 3  
 Riscaldamento: Autonomo  
 Piano: 2  
 Bagni: 1  
 Cucina: Abitabile  
 Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 60 m<sup>2</sup>  
 Disponibilità: libero  
 Spese condominio: € 50/mese

Certificazione energetica: non classificabile

Descrizione: . Appartamento ristrutturato in vendita a Castelfiorentino, posto al secondo piano di un più ampio fabbricato, composto da ampio ingresso/soggiorno, cucina abitabile e grande camera matrimoniale. Subito disponibile.



26/01/2026

Questo annuncio è visibile su [immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

## Appartamento in Vendita

Via Giuseppe Garibaldi 22, Castelfiorentino (FI)

Zone: Centro

€ 65.000

Riferimento: EK-122859826



Locali: 3

Bagni: 1

Superficie: 60 m<sup>2</sup>

Anno di costruzione: 1969

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 3

Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Spese condominio: € 20/mese

Arredamento: Solo cucina arredata

**Classe energetica G** ▶ EP globale non rinnovabile: 220 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Buongiorno, Vendo appartamento luminoso situato nel cuore di Castelfiorentino, in via Garibaldi, in posizione centralissima e comoda a tutti i servizi, a pochi passi da negozi, servizi, pochissimo passi da stazione ferroviaria Castelfiorentino e fermata bus. ? Caratteristiche principali: • 3° piano senza ascensore • Cantina spaziosa di proprietà • Composto da: 2 camere ben spazio, 1 cameretta, salotto, cucina abitab...



Castelfiorentino • Via Giuseppe Garibaldi, 22

© OpenStreetMap contributors

26/01/2026

Questo annuncio è visibile su

[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Risultato](#)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: CASTELFIORENTINO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,3	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	4	5,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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



Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio.

[Torna alla pagina di ricerca.](#)



## 6.6

### ALLEGATO "F"

### CERTIFICATO DI RESIDENZA



**COMUNE DI CASTELFIORENTINO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**  
**SERVIZI DEMOGRAFICI**

**CERTIFICATO DI RESIDENZA**  
**L' UFFICIALE D' ANAGRAFE**



In base alle risultanze dell'anagrafe della popolazione A.I.R.E.

**CERTIFICA CHE**



preced. iscritta nell'A.P.R.  
iscritta nell'A.I.R.E. dal 29.03.2021



L'INDIRIZZO ESTERO E' IL SEGUENTE  
RESIDENCE LES LIGNIERES BAT G3 - 95150 TAVERNY - FRANCIA

Rilasciato in Esenzione per uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero, CURATORE  
FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Il presente certificato è valido sei mesi dalla data di rilascio.

Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio.



CASTELFIORENTINO, li 09/01/2026



**L'Ufficiale d'Anagrafe**  
Fiaschi Sonia

FIASCHI  
SONIA  
09.01.2026  
12:38:17  
GMT+01:00





**COMUNE DI CASTELFIORENTINO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**  
**SERVIZI DEMOGRAFICI**

**CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**  
**L'UFFICIALE D'ANAGRAFE**



In base alle risultanze degli atti

**CERTIFICA CHE**



alla data del 09.01.2026

era residente in VIA TILLI n. 68 int.1 dal 08.07.2017 al 01.03.2020  
Ricomparsa da Irreperibilità il 08.07.2017 p.n.252 Cancellato per irreperibilità dal Comune di  
CASTELFIORENTINO (FI) il 14.12.2016

E' stato cancellato per Cancellato per Irreperibilità il 02.03.2020 p.n.66

Rilasciato in Esenzione per uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero, CURATORE  
FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Il presente certificato è valido sei mesi dalla data di rilascio.

Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio.

CASTELFIORENTINO, li 09/01/2026



L'Ufficiale d'Anagrafe  
Fiaschi Sonia



FIASCHI  
SONIA  
09.01.2026  
12:39:01  
GMT+01:00



**6.7**

**ALLEGATO "G"**

**VISURA CONTRATTO DI COMODATO D'USO**

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPFI UT FIRENZE

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 269  
 ATTO PRIVATO SERIE 3  
 STIPULATO IL 14/03/2022  
 REGISTRATO IL 14/03/2022  
 PRESSO L'UFFICIO DI DPFI UT EMPOLI  
 NUMERO ELENCO ATTI/PACCO 3000269

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: DSSMGR97D26Z313R  
 ID. TELEMATICO: TZJ22L000269000EE

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1550	200,00
TOTALE	200,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

N.ORD.	COD.FISC.
1	-
2	-

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	
1	001	- 8001 COMODATO	
		VALORE DICHIARATO :	0,00
		DANTI CAUSA SOGGETTI :	1
		AVENTI CAUSA SOGGETTI :	2

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D

N.ORD.	PROGR.	COD.CAT.	T/U	I/P	SEZ.URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.
1	001-001	C101	U	I		52	127	2

