

TRIBUNALE di FIRENZE
Terza Sezione Civile - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA
Procedimento 354/2024 RG

Promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]
CTU Ing. Andrea LOMBARDI

Premessa

Il sottoscritto ingegnere Andrea LOMBARDI con studio in Firenze via G Modena 6 cap. 50121 LIBERO PROFESSIONISTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n.603/A, all'udienza del 18 Settembre 2025 è stato nominato dalla "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare a margine, conferendo allo stesso il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

A) Il Giudice ordina all'Esperto

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

II - di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata AR al debitore all'indirizzo risultante dagli 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 operazioni con invito di consentire la visita dell'immobile

III - 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 AR 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 e ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto 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 raccomandata

IV - di rispondere al seguente quesito

provveda a:

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)
3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
4. Fornire una sommaria **descrizione** dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale 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 cc anche a seguito di confronto con il custode. Se occupato dal debitore indicare se egli 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:
 - domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni
 - debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 disp.att.cc.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti edificabili o diritti di prelazione
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e dell'eventuale trascrizione
 - altri pesi o limitazioni d'uso
7. Verificare l'esistenza di **formalità** vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare la presenza 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 della 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** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza o del permesso di costruire o della sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 dpr 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 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 46Vco.dpr 380/01 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

10. Evidenziare ai creditori presenti nella procedura sono presenti immobili realizzati in regime di edilizia pubblica

11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa 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 cpc della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc,

12. indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art 2922 cc e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate) precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13. **Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato specificando le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota pignorata
- 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 re compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art 577cpc dall'art 846 cc e dalla l 3 giugno 1940 n 1078

9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita ove di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

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

15. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato:

- una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore libero occupato e quello a base d'asta**,

- fotografie esterne ed interne nonché la relativa planimetria

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)

16. di effettuare almeno 30 giorni prima dell'udienza il deposito per via telematica di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili completa di foto planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, dopo il deposito telematico, copia integrale cartacea e una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato a mezzo raccomandata AR depositando attestazione di invio

LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo comunicazione dell'incarico al creditore procedente in data 13/10/2025 le operazioni peritali sono di fatto iniziate il 07/10/2022 ed hanno avuto i seguenti riscontri

In data 18 Settembre 2025 nomina CTU

In data 19 Settembre 2025 accettazione dell'incarico

in data 13 Ottobre 2025 invio raccomandata A/R al creditore procedente, al debitore;

nonché al curatore [REDACTED] e, per posta ordinaria, all'Avv [REDACTED] (Allegato 1)

In data 07 Ottobre 2025 presso Agenzia del Territorio per acquisire estratti di mappa, Elaborato planimetrico F.17 p.la 677 sub 13 e sub 519, planimetrie delle unità, visura attuale e storica, acquisizione della ispezione ipotecaria. (Allegato 2)

In data 31 Ottobre 2025 sopralluogo di intesa con curatore IVEG redigendo dello stesso apposito verbale e raccogliendo documentazione fotografica (Allegato 3)

In data 24/11/2025 richiesta accesso atti al Comune di Empoli

In data 22/12/2025 Accesso Comune Empoli per visura acquisizione copie atti urbanistici

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

Punto I –Esame dei documenti depositati

I documenti depositati sono stati acquisiti con accesso al PdA telematico del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari. Il CTU ha riscontrato che in data 10/01/2025 - RG/RP 729/488 - è stato trascritto a favore di [REDACTED]
Verbale di pignoramento del 03/12/2024 Rep 9730/2024 notificato in data 03/12/2024 a mano ai Sig.ri [REDACTED] e relativo ai beni in Empoli (FI) Via Rossini 8B e 8 rispettivamente censiti in catasto fabbricati di Empoli come di seguito: Foglio 17 p.la 677

sub 13 Categoria A/2 classe 3 vani 5 sup. 84 mq rc Euro 555.19 al civico 8B e F 17 p.la 677 sub 519 Categoria C/6 classe 8 sup 39 mq rc Euro 223.11 al civico 8 (Allegato 2) e descritti in Atto di pignoramento e nella certificazione notarile e in ispezione ipotecaria quanto all'unità in via Rossini 8/b piano 2° Foglio 17 p.la 677 sub 13 Categoria A/2 classe 3 vani 5 sup. 84 mq rc Euro 555,19; quanto all'unità via Rossini 8 piano T Foglio 17 p.la 677 sub 519 Categoria C/6 classe 8 sup. 39 mq rc Euro 223,11. Beni comuni p.la 677 sub 527 e p.la 502 sub 501

In data 16/01/2025 è stata depositata "Istanza di vendita" dall'Avvocato [REDACTED] stefanofucile@firenze.pecavvocati.it sui beni pignorati, come sopra elencati.

In data 14/01/2025 è stata depositata certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico ipotecari ventennali (art 567 cpc e art 1 L 302/98) per il ventennio alla data del 13/01/2025.

Punto II – *Comunicazione scritta dell'incarico al debitore e al creditore procedente e della data inizio operazioni*

Comunicazione effettuata con raccomandate A/R in data 20/10/2025 a [REDACTED] e per posta ordinaria all'Avvocato [REDACTED] per comunicazione incarico e fissazione data sopralluogo per il 31 Ottobre 2025 (Allegato.1)

Punto III – *Accessibilità all'immobile pignorato*

Come comunicato con Racc. AR del 21/10/2025, il giorno 31/10/2025 (data fissata per il sopralluogo) alle ore 9.30, di intesa con il [REDACTED], alla presenza dei Signori [REDACTED] è stato effettuato il sopralluogo (Allegato 3) rilevando la rispondenza dell'esistente alla rappresentazione catastale nonché le caratteristiche di finitura e la dotazione impiantistica acquisendo altresì documentazione fotografica (Allegato 3). La successiva verifica presso gli uffici comunali ha evidenziato la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare (Punto IV).

Le risultanze del sopralluogo sono contenute nella presente relazione.

Punto IV - *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato*

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;

Identificazione I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in Capoluogo del Comune di Empoli, in edificio condominiale di sei piani fuori terra oltre piano terra articolato in tre pozzi scala con due appartamenti per piano realizzato negli anni sessanta in struttura di cemento armato, posto tra via G. Rossini e via Ponchielli: I beni oggetto della presente CTU consistono in:

- Appartamento posto al piano secondo del secondo nucleo scala entrando nel resede dal civico 8, sulla destra salendo la scala condominiale composto da quattro vani, compresa la cucina oltre ingresso disimpegno servizio igienico ripostiglio e due balconi
- Posto auto coperto, quinto a sinistra per chi percorre la corsia carrabile condominiale dal civico 8 di via Rossini.



- Beni comuni

Catasto

I beni figurano in conto a [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento sono descritti come di seguito:

Catasto urbano - Comune Empoli

F.17 p.lla 677 sub 13 piano 2° categoria A/2, classe 3, vani 5, sup. 84 RC. €555.19

F 17 p.lla 677 sub 519 piano T categoria C/6 classe 8 mq 39 RC. € 223,11

Diritti di comproprietà comune sui beni comuni non censibili rappresentati dalla p.lla 677 sub 527 e p.lla 502 sub 501

Confini in senso orario [REDACTED] e resede condominiale.

Corrispondenza sussiste corrispondenza tra i dati catastali in atti di conservazione e quelli indicati nel pignoramento.

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

L'atto di pignoramento immobiliare, su richiesta di [REDACTED] è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio Pubblicità Immobiliare con nota RG/RP 729/488 del 10/01/2025

Come sopra indicato il pignoramento si riferisce alla intera proprietà dei subalterni sopradescritti in conto a [REDACTED] per la proprietà di ½ e [REDACTED] per la proprietà di ½

3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Per quanto attiene ai beni oggetto di pignoramento gli stessi sono pervenuti a [REDACTED] in forza di atto di compravendita per notaio [REDACTED] in data 17.02.2022 Rep. 14674/11716 trascritto il 18/02/2022 RP/RG n 5070/7064. (Allegato 5).

4. Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

DESCRIZIONE I beni oggetto della presente relazione sono:

- Appartamento posto al piano secondo del secondo nucleo scala entrando nel resede dal civico 8, sulla destra salendo la scala condominiale composto da quattro vani, compresa la cucina oltre ingresso disimpegno servizio igienico ripostiglio e due balconi. Pavimenti in gres e marmo nell'ingresso e soggiorno, parquet nelle camere; infissi in legno massello vetri semplici. Gli impianti idrosanitario completo e riscaldamento centrale a metano e radiatori in ghisa. Impianto elettrico sottotraccia.
- Posto auto coperto, quinto a sinistra per chi percorre la corsia carrabile condominiale dal civico 8 di via Rossini. Il posto auto appare confinato da separazioni in cartongesso.

CONTESTO Le unità sono parte di un fabbricato condominiale di sette piani fuori terra corredato di ascensore ed edificato negli anni sessanta in centro urbano di Empoli nelle vicinanze del Viale Petrarca tra la via Rossini e la via Ponchielli. (Allegato 4),

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Nel Piano Operativo di Empoli il fabbricato nel quale si collocano le unità si trova in zona B3 "Ambiti suscettibili di completamento" Allegato 4)

5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati.....

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è occupata dagli esecutati che ivi risiedono e conseguentemente è da considerare occupata.

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto è stato possibile accertare non si sono rilevate formalità o vincoli.

7. Verificare l'esistenza di formalità vincoli ed 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

ISPEZIONE IPOTECARIA

La certificazione ipotecaria depositata in atti copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento con tutte le formalità iscritte sui beni oggetto di pignoramento: F 17 p.la 677 sub 13, p.la 677 sub 519 e proprietà comuni F 17 p.la 677 sub 527 e p.la 502 sub 501 riportate nella Certificazione notarile del 14/01/2025. Dalla personale ispezione T78723 del 07/10/2025 non risultano ULTERIORI formalità trascritte sui beni oggetto di pignoramento (Allegato 6).

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse 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 ai beni pignorati

Allo stato attuale gli esecutati sono in regola con il pagamento delle quote condominiali e il bilancio 2025/2026 non prevede spese straordinarie. La quota annuale delle spese condominiali inclusa acqua e riscaldamento è di circa € 3.000,00.

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Empoli è stato possibile rilevare che il fabbricato è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia 231 del 20/07/1963 per la costruzione del fabbricato

- Abitabilità del 23/04/1966 n 721
- Concessione sanatoria 7/2017 su richiesta 30457 del 25/11/1985
- 2019 (cfr Contratto acquisto allegato 5) Opere manutenzione ordinaria di separazione posti auto coperti per adeguamento requisiti antincendio

La regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento e la loro corretta rappresentazione catastale nello stato in cui si trovano all'attualità risulta verificata.

10. indicare il valore di mercato sia libero che occupato con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali è fatto riferimento

I beni oggetto della procedura esecutiva, così come descritti al Capoverso 4 della presente relazione, sono sommariamente riassunti come segue:

- Unità immobiliare destinata ad abitazione della superficie catastale di mq 84 articolata in: cucina, soggiorno, due camere, bagno completo, ripostiglio. Impianti completi, riscaldamento centralizzato a gas metano infissi esterni in legno, infissi interni in legno non tamburato, pavimenti in gres porcellanato marmo e parquet.
- Unità immobiliare destinata a posto auto della superficie catastale di mq 39

Mercato locale e il procedimento estimativo

Dalla personale esperienza e dalla lettura della pubblicistica di settore nonché dalla considerazione dei dati forniti dall'OMI (Allegato 7) - Osservatorio del Mercato Immobiliare - si è rilevato quanto segue.

La pubblicistica di settore mostra una mappa della zona di Empoli, dove sono collocati i beni, con prezzi medi degli immobili residenziali nel periodo di riferimento di Ottobre 2025 variabili da 1.805,00 € /mq a 2.522,00 €/mq con una media di €/mq 2.358,00. Analogamente un grafico dell'andamento dei prezzi mostra una variazione in aumento tra il 2024 (anno riferimento stima) e il 2025 del 7% tra i valori €/mq 2280,00 e €/mq 2430,00. Per contro i valori OMI (Allegato 7) disponibili al 1° semestre 2025 danno valori oscillanti tra 1.450,00 e 2.100,00 €/mq. mentre i valori OMI al 2° semestre 2024 (epoca della stima) danno valori oscillanti tra 1.500,00 e 1.950,00 €/mq. mentre per i box i valori oscillano tra 950 e 1450 €/mq in entrambi i periodi

Valutazione sintetica diretta a mq di superficie commerciale

La zona di via Rossini è considerata centro urbano di Empoli. Gli immobili in vendita nella via Rossini spuntano valori tra 2.000,00 e 3.000,00 €/mq. A criterio peritale, per quanto prima riportato e in relazione alla appetibilità della zona, alla qualità del fabbricato alla disponibilità di posti auto condominiali nel resede e alla presenza del posto auto esclusivo, si ritiene di adottare un parametro unitario all'epoca della stima (fine 2024 data pignoramento) pari a €/mq 2.000,00 per l'abitazione e €/mq 1.200,00 per il posto auto.

Al probabile valore ottenuto per l'abitazione con riferimento ad immobili liberi, si applica una riduzione del 25% per tener conto della occupazione da parte dei proprietari esecutati e una riduzione del 10% per individuare il prezzo a base d'asta. Per il bene Posto auto – indipendente

dall'abitazione - si ritiene di non praticare riduzioni al probabile valore a meno del 10% per individuare il probabile valore a base asta.

ABITAZIONE – POSTO AUTO CONSISTENZA CATASTALE

Unità immobiliare destinata ad abitazione piano secondo Via Rossini 8B Comune di Empoli F 17 p.la 677 sub 13 vani catastali 5 superficie catastale mq 84 articolata in: cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico completo, ripostiglio e due balconi, impianto termico centralizzato a metano, elettrico sottotraccia. Posto auto con chiusura singola e finestra mq 39

CONTEGGI

Abitazione di superficie lorda/commerciale mq 84

Parametro unitario €/mq 2.000,00

Probabile valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili considerata libera alla data del pignoramento

$$\text{Mq } 84 * \text{€/mq } 2.000,00 = 168.000,00$$

Posto auto coperto della superficie di mq 39

$$\text{Mq } 39 * \text{€/mq } 1.200,00 = 46.800,00$$

LOTTO UNICO Abitazione di vani quattro compresa cucina, bagno, ripostiglio e due balconi

Riduzione del 25% per occupazione € 168.000,00*0.75 = € 126.000,00

Posto auto coperto (box confinato in cartongesso) considerato libero € 46.800,00

Sommano € 172.800,00

Per il Lotto considerato unico, costituito da abitazione occupata dagli esecutati e posto auto - per indipendenza – libero, il più probabile valore di mercato può indicarsi in

Lotto Unico € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00)

11. Il prezzo a base d'asta

Per il **Lotto Unico**, costituito da: abitazione occupata dagli esecutati e posto auto - per indipendenza – considerato libero; il più probabile valore di mercato, considerata una riduzione del 10% può indicarsi in

€ 173.000,00*0.90 = 155.700 in c.t. € 156.000,00 (euro centocinquantaseimila/00)

di cui € 114.000,00 per l'abitazione e € 42.000,00 per il posto auto

12. Per quanto esposto al paragrafo Mercato locale e in considerazioni estimative i beni sono da ritenere di normale appetibilità. Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero e sono tuttavia divisibili con abitazione occupata e posto auto sostanzialmente libero.

Nello stato attuale dei beni il regime fiscale è quello ordinario.



SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – UNITA' ABITATIVA e POSTO AUTO – BOX via G. Rossini 8 e 8B

Comune di Empoli

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	██████████ proprietaria per ½ e ██████████ proprietario 1/2
DESCRIZIONE IMMOBILE	Unità abitativa posta a piano 2° di fabbricato per civile abitazione di piani 7 composta da cucina-soggiorno, due camere, bagno completo, ripostiglio e due balconi, impianti completi riscaldamento centralizzato a metano superficie catastale mq 84 Posto auto coperto tipo box (confinato da divisioni in cartongesso) a piano terra della superficie di mq 39 provvisto di finestra Beni condominiali
ESTREMI CATASTALI	Unità abitativa F. 17 p.la 677 sub 13, categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5 superficie mq 84 Via Rossini 8B Posto auto F 17 p.la 677 sub 519 categoria C/c classe 8 mq 39 Via Rossini 8 Beni comuni F 17 p.la 677 sub 527 e p.la 502 sub 501
ESTREMI URBANISTICI	Zona B3 edificato 1963 ultimo atto rilasciato Concessione Sanatoria 7/2017
PREZZO BASE ASTA	Lotto unico Abitazione occupata e posto auto € 156.000,00 Abitazione occupata € 114.000,00 Posto auto considerato libero € 42.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	████████████████████
STATO OCCUPAZIONALE	Beni occupati dagli esecutati

La documentazione fotografica costituisce allegato 3, la scheda sopra l'Allegato 8
Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 11 pagine dattiloscritte con mezzi informatici inclusa la SCHEDA (Allegato 8) anche separata.

ALLEGATI

1. Ricevute ritorno comunicazione inizio operazioni
2. Estratto mappa - Elaborato planimetrico visure
3. Verbali di sopralluogo documentazione fotografica
4. Vista aerea luoghi e Piano Operativo
5. Atto provenienza
6. Verifica ipotecaria aggiornata
7. Dati OMI
8. SCHEDA

Firenze 05 Gennaio 2026

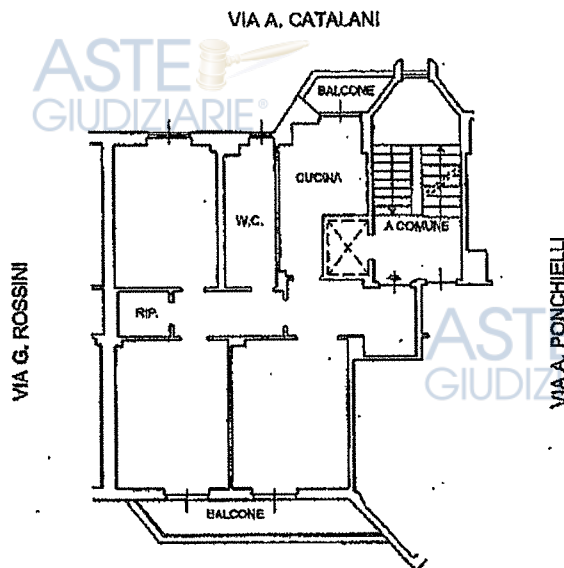
In fede

CTU Ing Andrea LOMBARDI

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	Dichiarazione protocollo n. F10053218 del 27/04/2018 Comune di Empoli Via Gioacchino Rossini civ. 8	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 677 Subalterno: 13	Compilata da: Morini Paolo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Firenze N. 01863

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
H = 2.97 ml



Ultima planimetria in atti

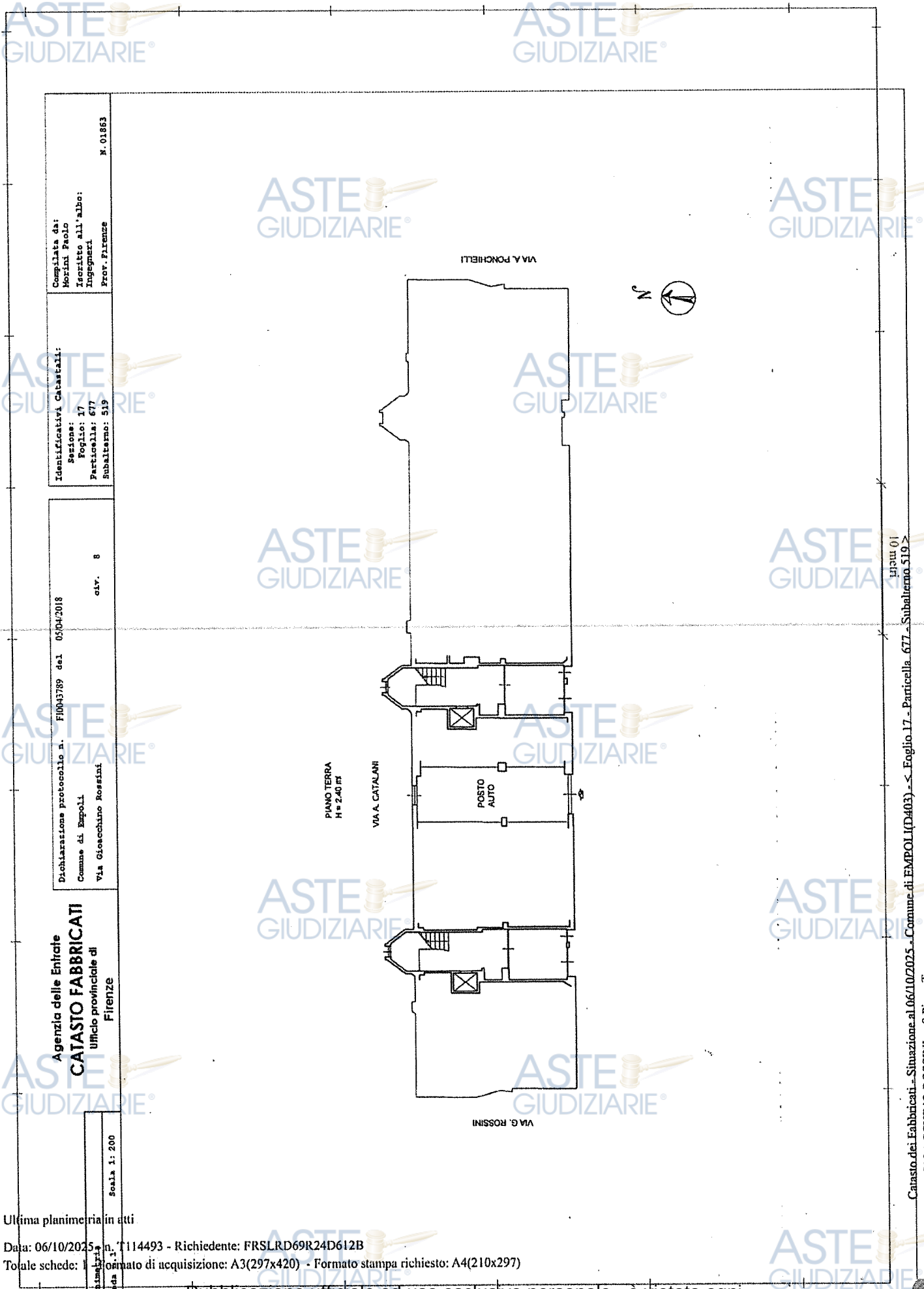
Data: 06/10/2025 - n. T114492 - Richiedente: FRSLRD69R24D612B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di EMPOLI (D403) - < Foglio 17 - Particella 677 - Subalterno 13 >

Firmato Da: LOMBAARDI ANTONIO ROSSINI & C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 234e18edd6090c3b3555933d2ee9d260





Completata da:
Morini Paolo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Firenze
N. 01863

Dichiarazione protocollo n. F10043789 del 05/04/2018
Comune di Empoli
Via Gioacchino Rossini
civ. 8

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Firenze

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2025 - n. T114493 - Richiedente: FRSLRD69R24D612B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





FOTO 1 – Ingresso Disimpegno



FOTO 2 – Cucina



FOTO 3 – Bagno



FOTO 4 – Camera



FOTO 5 – Ripostiglio



FOTO 6 - Camera

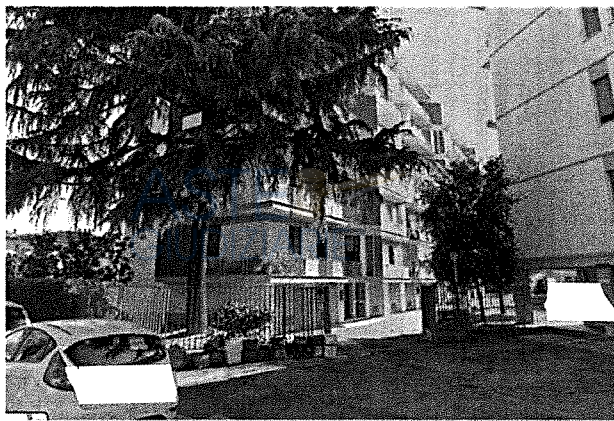


FOTO 7 - Soggiorno

TRIBUNALE FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE – PROCEDIMENTO 345/2024

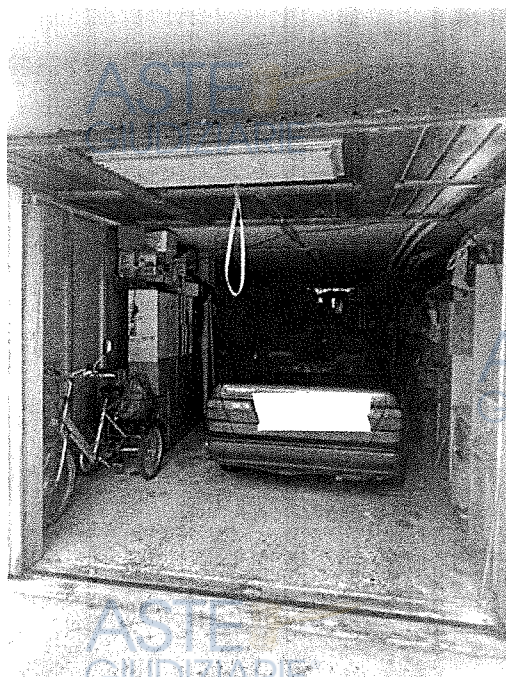


Via Catalani



Via Rossini nc 8

Ingresso Rossini 8B



Posta Auto

