STUDIO TECNICO
ARCH. DAMIANO LENSI
lensidamiano@libero.it
CELL. +39.335.7048342
ARCH. LEONARDO MAESTRELLI
arch.maestrelli@gmail.com
CELL. +39.340.2919737
VIA B. AMMANNATI, 4 - 50053 - EMPOLI (FI) TEL. 0571.540925

Relazione di stima
(copia epurata)

Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare

Proc. n. 394/2025

****

contro

****

Appartamento
Comune di Montelupo Fiorentino
Piazza dell'Olivo, 4

Empoli, lì 10/07/2026

Il C.T.U.
Arch. Leonardo Maestrelli

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 394/2025 del R.G.

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U. pag. 3

Quesiti posti dal Giudice esecutivo pag. 4

Risposta ai quesiti

Premessa pag. 8

Quesito n. 1) pag. 9

Quesito n. 2) pag. 11

Quesito n. 3) pag. 12

Quesito n. 4) pag. 13

Quesito n. 5) pag. 15

Quesito n. 6) pag. 16

Quesito n. 7) pag. 17

Quesito n. 8) pag. 19

Quesito n. 9) pag. 20

Quesito n. 10) pag. 22

Quesito n. 11) pag. 23

Quesito n. 12) pag. 24

Quesito n. 13) pag. 25

Sintesi allegati copia integrale pag. 26

- *Documentazione fotografica* a seguire
- *Documentazione catastale* a seguire
- *Documentazione urbanistica* a seguire
- *Conservatoria dei RR.II. di Firenze* a seguire
- *Altri documenti* a seguire
- *Copia notifiche* a seguire

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.: 394/2025 del R.G.

****
contro
****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Consulente Tecnico D'Ufficio: Arch. Maestrelli Leonardo

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto Maestrelli Leonardo, nato ad Empoli (FI) il 05.05.1970, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. MST LRD 70E05 D403A, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 6190, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9343, a seguito dell'incarico conferitogli in data 13.02.2026 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

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

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

QUESITO n. 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO n. 4) a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via numero civico, scala piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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;

QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 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 d. att. c. civ.;
atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

QUESITO n. 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 d'iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità e rilevare

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO n. 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 pignorati.

QUESITO n. 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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.

QUESITO n. 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'eserto 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 dei mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

QUESITO n. 11) 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 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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.

QUESITO n. 12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

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

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 30/03/2026 e che le medesime sono terminate in data 10/07/2026, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava due visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 12/05/2026 eseguiva il sopralluogo di visita redigendo relativo verbale, nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

Q U E S I T O n. 1)

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

R I S P O S T A :

Trattasi di **appartamento** sito nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Piazza dell'Olivo n°4, che si sviluppa su tre livelli con accesso indipendente ed è facente parte di un più ampio fabbricato, costituito da scale esterne e relativa loggia per l'accesso alla cucina al piano primo, mediante scale interne si raggiunge un locale accessorio e un servizio igienico al piano terra e al piano secondo un soggiorno, due camere, servizio igienico e locale sottoscala oltre che da ripostiglio posto al piano terra con accesso indipendente.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Montelupo Fiorentino (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 20/04/2026 a:

- *********,** nato a ******* (**) il *******, C.F.: *******, proprietario per 1/2.
- *********,** nato a ******* (**) il *******, C.F.: *******, proprietario per 1/2, in regime di separazione dei beni.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 06/05/2025 risulta *conforme,* salvo lievi differenze ininfluenti nelle altezze interne dei locali posto al piano secondo nell'ordine dei 5cm.

In data 20/04/2026 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Montelupo Fiorentino, foglio 5, particella 76, subalterno 2, graffato al foglio 5, particella 77, subalterno 2, Piazza dell'Olivo, 4, piano T-1-2, cat. A/3, classe 2^, consistenza 6 vani, superficie catastale 154 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 152 mq, rendita catastale € 402,84.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, Piazza dell'Olivo, salvo se altri o migliori confini.

Alla data del 20/04/2026 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 08/01/2026, Registro Generale 405, Registro Particolare 274, ad eccezione della categoria, classe e consistenza, ove nell'atto di pignoramento vengono riportati cat. A/5, classe 3^, consistenza 4,5 vani, anziché quelli presenti in banca dati cat. A/3, classe 2^, consistenza 6 vani.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

QUESITO n. 2)

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

RISPOSTA:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 08/01/2026, Registro Generale 405, Registro Particolare 274, si precisa che il bene pignorato risulta intestato a:

- *********,** nato a ******* (**) il *******, C.F.: *******, proprietario per 1/2.
- *********,** nato a ******* (**) il *******, C.F.: *******, proprietario per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Pertanto, con il pignoramento immobiliare del 08/01/2026 a carico della sig. ******* per 1/1 di proprietà riguarda l'intero dei beni sopra descritti.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

Q U E S I T O n. 3)

indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

R I S P O S T A :

Si precisa che il sig. ******* proprietario per la quota di 1/1 del bene in oggetto, ne è divenuta in possesso in forza del seguente titolo.

- ***Atto di compravendita per la quota di 1/2*** *del 04/10/2010 repertorio n.4095, fascicolo 3089, notaio Niccolò Rinaldi di Firenze, registrato a Firenze1 il 06/10/2010 al n 18487 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 12/10/2010 registro particolare 22961,* registro generale 36268 (vd. copia informe *Atto di compravendita* in *Altri documenti*).
- ***Atto di compravendita per la quota di 1/2*** *del 16/10/2017 repertorio n.47529, fascicolo 35949, notaio Niccolò Rinaldi di Firenze, registrato a Firenze1 il 24/10/2017 al n 31259 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 26/10/2017 registro particolare 30654,* registro generale 43654 (vd. copia informe *Atto di compravendita* in *Altri documenti*).

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

QUESITO n. 4)

provveda a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via numero civico, scala piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

RISPOSTA:

Trattasi di **appartamento** sito nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Piazza dell'Olivo n°4, che si sviluppa su tre livelli con accesso indipendente ed è facente parte di un più ampio fabbricato, costituito da scale esterne e relativa loggia per l'accesso alla cucina al piano primo, mediante scale interne si raggiunge un locale accessorio e un servizio igienico al piano terra e al piano secondo un soggiorno, due camere, servizio igienico e locale sottoscala oltre che da ripostiglio posto al piano terra con accesso indipendente.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è un terra tetto edificato probabilmente ad inizio '900 costituito da 3 piani fuori terra ove l'appartamento in oggetto occupa porzione di tutti e tre i piani stessi. L'aspetto esterno riflette le classiche e semplici caratteristiche architettoniche dei fabbricati dell'epoca: le facciate sono infatti realizzate in intonaco civile tinteggiato color senape, con un piccolo ricorso in pietra faccia vista al piano terra; gli infissi non di legno muniti di persiane di legno color verde e marcate da cornici o tinteggiate o in pietra locale, la copertura è ha capanna con manto alla toscana in coppi e tegole.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Dal piano terra prospettante su piazza dell'Olivo, percorrendo p le scale esterne si accede al piano primo ove è presente l'ingresso all'appartamento, anteceduto da un piccolo porticato esterno di circa 9.80 mq pavimentato in cotto. Sempre dal piano terra è anche possibile accedere autonomamente al ripostiglio di circa 7.80 mq con altezza interna variabile da 1.95m a 2.05 m.

L'ingresso all'appartamento avviene nel locale cucina di circa 25.10 mq e altezza interna di circa 2.72 m, munito di caminetto in muratura.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

Percorrendo le scale interne è possibile raggiungere il piano terra costituito da un lungo disimpegno di circa 4.00 mq, un locale accessorio di 14.30 mq e un servizio igienico di circa 5.40 mq privo di finestre. Tutto il piano terra presenta un'altezza interna di circa 2.68 m. Percorrendo sempre le scale interne infine è possibile raggiungere il piano secondo costituito da due camere affiancate rispettivamente di circa 17.40 mq e di circa 18, 20 mq, un locale soggiorno ad "L" di circa 17.20 mq e un servizio igienico di circa 11.40 mq munito di finestra. E' inoltre presente un piccolo ripostiglio ricavato sul sopra scala interna di circa 1.00 mq. Tutto il piano secondo è a copertura con travi di legno a vista, presentando un'altezza all'imposta di gronda interna di circa 2.45 m e un'altezza ala colmo di circa 3.90 m.

Le finiture interne sono le seguenti:

- Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con piastrelle in cotto formato 15x30 cm circa disposta a spina di pesce;
- I servizi igienici sono muniti di rivestimento alle pareti con piastrelle in ceramica di colore chiaro del formato circa 20 x 20 cm e disposte a disegno semplice; sono inoltre dotati di sanitari all'apparenza funzionanti: un lavabo, due vasi sanitari e una doccia con relativo piatto ciascuno, inoltre nel servizio igienico del piano terra è presente una lavatrice ed una asciugatrice, in quello del piano secondo è presente una vasca idromassaggio;
- il riscaldamento dei locali è affidato ad una caldaia a metano presente al piano secondo la cui distribuzione avviene mediante radiatori in ghisa;
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da fossa biologica posta nel ripostiglio del piano terra e accessibile autonomamente da piazza dell'Olivo.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Montelupo Fiorentino è *residenziale.*

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

Q U E S I T O n. 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 e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

R I S P O S T A :

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto risulta attualmente occupato dalla sig.ra *******, nata a ******* (**) il *******C.F. ******* moglie del defunto proprietario sig. *******, in virtù del matrimonio del *******. Si precisa che il sig. *******è deceduto in ******* il *******. (*vedasi anche certificate di residenza allegate alla presente*).

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

Q U E S I T O n. 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 d. att. c. civ.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

R I S P O S T A :

Non risultano vincoli di natura condominiale né debiti per spese condominiali, trattandosi di unità indipendente.

Si precisa che il diritto di abitazione della sig.ra *******, moglie del defunto sig. *******, sorto al momento del decesso del marito, non è opponibile all'istituto creditrice dal momento che l'ipoteca è antecedente e prevalente al decesso del debitore.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

Q U E S I T O n. 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 d'iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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.

R I S P O S T A :

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, dall'anno 2006, al nominativo ******* risultano:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 08/01/2026, Registro Particolare 274, Registro Generale 405, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE, Repertorio 12932/2025 del 05/12/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di ******* con sede in ******* (**), codice fiscale *******, contro ******* codice fiscale ******* per la quota di 1/1 di proprietà: fabbricati siti in Montelupo Fiorentino, rappresentati al foglio di mappa n°5, p.lla 76, sub. 2 graffati al foglio di mappa n°5, p.lla 77, sub. 2 *(bene oggetto della presente stima)*;

Iscrizioni contro:

- Iscrizione contro del 12/10/2010 Registro Particolare 7415, Registro Generale 36269, Pubblico Ufficiale notaio RINALDI NICCOLO', Repertorio 4096/3090 del 04/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per € 410.000,00 di cui € 205.000,00 di capitale a favore di ******* con

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

sede in ******* (**), codice fiscale *******, contro ******* codice fiscale ******* per la quota di 1/2 di proprietà e contro ******* codice fiscale ******* per la quota di 1/2 di proprietà: fabbricati siti in Montelupo Fiorentino, rappresentati al foglio di mappa n°5, p.lla 76, sub. 2 graffati al foglio di mappa n°5, p.lla 77, sub. 2 *(bene oggetto della presente stima)*;

- Iscrizione contro del 05/04/2023 Registro Particolare 2109, Registro Generale 13925, Pubblico Ufficiale notaio AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, Repertorio 3778/4123 del 05/04/2023 IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA - RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, per € 129.094,52 di cui € 64.547,26 di capitale a favore di ******* con sede in ******* (**), codice fiscale *******, contro ******* codice fiscale ******* per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni: fabbricati siti in Montelupo Fiorentino, rappresentati al foglio di mappa n°5, p.lla 76, sub. 2 graffati al foglio di mappa n°5, p.lla 77, sub. 2 *(bene oggetto della presente stima)*;

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

QUESITO n. 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 pignorati.

RISPOSTA:

Trattandosi di un'unità indipendente non facente aprte di condominio e dunque priva di relativo Amministratore, non è stato possibile ottenere delle documentazioni attendibili che attestassero l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

QUESITO n. 9)

Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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.

RISPOSTA:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Montelupo Fiorentino, il fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e risultano presenti i seguenti titoli abilitativi:

- **Autorizzazione Edilizia n. 7538 del 03.06.1992,** realitava alla ripresa di intonaci pericolanti, tinteggiatura e pulitura del manto di copertura;
- **D.I.A.: n. 306 del 21.12.2010,** per un intervento di manutenzione straordinaria relativo all'adeguamento dei servizi igienici, ossia si andava a realizzare un nuovo bagno al piano terra e un nuovo bagno al piano secondo in parte del soggiorno esistente.
- **Variante finale alla D.I.A. n. 306/2010 presentata il 29.07.2011,** per piccole variazioni eseguite in corso d'opera

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Montelupo Fiorentino non risultano altri titoli abilitativi, per quello che consente la ricerca on-line delle pratiche edilizie eseguita per nominativo e per immobile, per l'unità immobiliare in oggetto.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

Confrontato lo stato dei luoghi con il titolo abilitativo legittimo rilasciato per le attività edilizie di cui sopra, si precisa che per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, non risultano difformità rilevanti ma solo piccoli scostamenti nelle misure interne che rientrano comunque nelle tolleranze previste dalla normativa vigente.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

Q U E S I T O n. 10)

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini dei mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

R I S P O S T A :

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.000 e € 1.500 al mq lordo per stato di conservazione normale per abitazioni di tipo economico), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici quali immobilare.it e casa.it (valore di mercato compreso tra € 1.200 e € 2.000 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Sesto Fiorentino, zona centrale, si è stabilito in € 1.200,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Sup. lorda appartamento	=	148,97 mq	+
Sup. ragg. rip. piano terra (9,60 x 0.50)	=	4,80 mq	+
Sup. ragg. porticato piano primo (9,80 x 0.30)	=	2,94 mq	+
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	156,71 mq	

Valore al mq: € 1.200 x 156,71 mq = **€ 188.000,00 (arrotondato per difetto)**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 188.000,00 (eurocentottantottomila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

QUESITO n. 11)

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 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.

RISPOSTA:

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

€ 188.000,00 - 10% = **€ 170.000,00 (arrotondato per eccesso)**

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 170.000,00 (eurocentosettantamila/00).

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

Q U E S I T O n. 12)

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

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

R I S P O S T A :

Il bene risulta appetibile sul mercato, pur essendo un'abitazione di tipo popolare.

a) il valore della quota pignorata:

Il sig. ******* detenendo alla data del decesso la quota di 1/1 di proprietà e vista la rinuncia da parte degli eredi all'eredità stessa, il presente pignoramento riguarda la quota di 1/1.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00, imposta catastale di € 50,00.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

Q U E S I T O n. 13)

*Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).*

R I S P O S T A :

Risposta non dovuta trattandosi di lotto unico.

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24

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

La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 394/2025 R.G.*.

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 10/07/2026

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Maestrelli

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informe atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:

- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;
- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.

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

Firmato Da: LEONARDO MAESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723649da67cf6b3ae05c43c6a9a2bf24