

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: 72/2025;

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA ROMANA
BISEGNA;**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arc. FRANCESCO COLAPIETRO;

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO (Appartamento)

Il sottoscritto Architetto Francesco Colapietro nato a Pistoia il 1° febbraio 1962, con studio in Firenze via Federico Tozzi n. civ. 4; Codice fiscale CLPFNC62B01G713Q, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4172 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 4144, a seguito dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia in merito ai quesiti proposti;

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti: provveda l'esperto a:

- 1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:**
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

14. **presentare, se necessario,** tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo e acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta, sia dell'incarico ricevuto, sia della data del sopralluogo, avendo avuto cura di informare l'incaricato IS.Ve.g. alla vendita e per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 14622388870-9 del 18 aprile 2025 al [REDACTED]

e per [REDACTED]





mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 14622388871-1 del 18 aprile 2025 alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] fissando il sopralluogo per il giorno 22 maggio 2025.

A tale proposito si fa presente che le raccomandate con ricevuta di ritorno del 18 aprile 2025 non risultano essere state ritirate dalla proprietà, essendo state rispedite al mittente e che in virtù della mancata presenza al sopralluogo da parte del debitore, in accordo con il custode nominato Is.Ve.g., è stato fissato ulteriore sopralluogo per il giorno 18 giugno 2025 alle ore 9:30, comunicazioni inviate ad entrambi gli esecutati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 14622388862-0 e n. 14622388859-5 del 24 maggio 2025 oltre che invio a mezzo di posta ordinaria.

Anche in questa circostanza le raccomandate con ricevuta di ritorno del 24 maggio 2025 non risultano essere state ritirate dalla proprietà, essendo state rispedite al mittente.

Stante quanto sopra, supportati nel sopralluogo da parte della Forza Pubblica e con l'assistenza del fabbro coadiuvato dal rappresentante dell'Is.Ve.g. [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. si è nuovamente recato presso i luoghi di perizia.

In tale circostanza non è stato necessario avvalersi dell'intervento fabbrile ma l'accesso è avvenuto senza necessità dell'intervento della Forza Pubblica, seppur da essa supportati nel corso del sopralluogo e si è svolto alla presenza del [REDACTED] e ai loro due figli minori.





Si allegano copie delle comunicazioni inviate in data 18 aprile 2025 e 24 maggio 2025, oltre al verbale del sopralluogo datato 18 giugno 2025.

Risposta ai quesiti.

Trattandosi di unità immobiliare con destinazione di appartamento questa forma un unico lotto, ovvero:

LOTTO UNICO: composto da appartamento di tipo economico al piano terra, unità immobiliari ubicata nel comune di Lastra a Signa in via Carlo Pucci n. civ. 20.

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 17 aprile 2025 (data del giuramento) e che le medesime, a seguito dei sopralluoghi del 22 maggio 2025 e del 18 giugno 2025, riprese in data 18 agosto 2025, come per altro indicato al punto 5 del verbale di giuramento dopo sessanta giorni dalla data del sopralluogo e terminate in data 7 ottobre 2025, il C.T.U. riporta quanto segue.

Il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti, effettuava un primo sopralluogo andato deserto e un secondo sopralluogo di visita presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il [REDACTED], si sono dichiarati a conoscenza della questione legata alla proprietà, ricevendo da parte del rappresentante dell'Is.Ve.g. il foglio notizie e tutte le informazioni necessarie al fine di stabilire le modalità della procedura in atto.

Nel corso dell'ispezione il C.T.U. scattava alcune immagini fotografiche, eseguiva i rilievi dell'unità immobiliare, effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia e precisamente in





comune di Lastra a Signa, in via Carlo Pucci n. civ. 20 al piano terra di un più ampio fabbricato.

È stata presentata domanda al comune di Lastra a Signa per la richiesta di visura dei progetti che hanno interessato il fabbricato e l'unità immobiliare in questione.

Sono state effettuate inoltre:

- una visita presso gli uffici comunali dell'Edilizia e dell'Urbanistica del comune di Lastra a Signa, al fine di accertare la conformità edilizia urbanistica a seguito della ricezione delle copie delle pratiche edilizie relative al fabbricato e alla unità immobiliare;

- effettuate due visure presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze per verificare la situazione ipotecaria ai nominativi [REDACTED]

e al nominativo [REDACTED]

[REDACTED]. (N.B. le visure sono state effettuate in data 19 giugno 2025, 4 e 7 ottobre 2025);

- effettuava richiesta presso gli uffici dell'anagrafe del comune di Lastra a Signa di certificazioni anagrafiche;

- effettuava la presentazione di una nuova planimetria per l'aggiornamento catastale, mediante procedura Docfa

il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili, per poter rispondere compiutamente alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

Al termine di dette operazioni, il sottoscritto redige la seguente relazione tecnica, in risposta ai vari punti del quesito.

LOTTO UNICO: composto da appartamento al piano terra, unità



immobiliare ubicata nel comune di Lastra a Signa, via Carlo Pucci n. civ.

20.



INDICE QUESITI

1. Identificazione del bene	12
2. Estremi atto di pignoramento	15
3. Estremi atto di provenienza	15
4. Descrizione dei beni	16
5. Stato di possesso	22
6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente	22
7. Elencazione gravami a carico della procedura	24
8. Situazione condominiale	27
9. Situazione urbanistica e amministrativa	27
10. Valore immobili	30
11. Prezzo a base d'asta	33
12. Valore immobile in caso di comproprietà	35
13. Riepilogo	36



1. Identificazione del bene

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





immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

R. Trattasi di una unità ad uso residenza, ubicata nel comune di Lastra a Signa, via Carlo Pucci n. civ. 20., della quale l'appartamento occupa parzialmente il piano terra di un più fabbricato.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, comune di Lastra a Signa, il bene pignorato risulta così individuato, risultando intestato in giusto conto a:



Appartamento:

Catasto fabbricati, comune di LASTRA A SIGNA (codice E466) Foglio 3 Particella 488 Subalterno 500; via Carlo Pucci n. civ. 20, piano terra, categoria A/3, classe 2^a, consistenza vani 3,5 superficie catastale mq. 54, totale escluse aree scoperte mq. 52, rendita catastale €. 189,80.

L'unità immobiliare è derivata da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 18/05/1990 in atti dal 19/02/1998
REGOLARIZZAZIONE DELLA POSIZIONE DELLA FINESTRA (n. 48939/1990);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del 10/12/2002 Pratica n. 452727 in atti dal 10/12/2002





DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 65853.1/2002) - Annotazioni: classamento e
rendita proposti (d.m. 701/94);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2003 Pratica n.
FI0380344 in atti dal 10/12/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
20245.1/2003) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);



- VARIAZIONE del 22/07/2010 Pratica n. FI0214898 in atti dal
22/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -
RISTRUTTURAZIONE (n. 19662.1/2010) - Annotazioni: classamento e
rendita proposti (d.m. 701/94);

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla
planimetria: data di presentazione 10/12/2002, prot. n. 000452727.

- AMPLIAMENTO del 06/10/2025 Pratica n. FI0185414 in atti dal
07/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.4226544.06/10/2025 AMPLIAMENTO (n. 185414.1/2025). Si
fa presente che la pratica in oggetto ha determinato la soppressione del
subalterno 2 e la creazione del subalterno 500.

Confini: via Carlo Pucci, vano scala condominiale, corte del condominio di
via Spartaco Lavagnini, salvo se altri o migliori confini.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 7 ottobre
2025, risulta conforme allo stato di fatto.

Stante quanto sopra, da quanto in atti e dai dati ricavabili dalla visura
catastale, il bene risulta individuato e univoco.





2. Estremi atto di pignoramento

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.....);

R. Il bene pignorato corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare dell'8 febbraio 2025 n. rep. 969 di cui alla Nota di Trascrizione presso l'ufficio Provinciale di Firenze n. reg. part. 5646 n.

reg. gen. 8063 del 3 marzo 2025, a favore

, rappresentata da

a difesa per delega

ed

elettivamente domiciliato presso il suo studio in Paola (CS) piazza del Popolo n. 5 per la quota dell'intero della proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che risulta essere di:

e di

e precisamente il bene posto

in comune di Lastra a Signa (FI) foglio 3, particella 488, sub. 2; via Carlo Pucci n. civ. 20 al piano terra.

3. Estremi atto di provenienza

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;

R. Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto a



e

in forza di atto Dottor

in Prato, Notaio

dei distretti riuniti di Firenze, Pistoia e Prato del 19 marzo 2009 repertorio n. 26953 fascicolo 7125, registrato a Prato in data 26 marzo 2009 al n. 3574 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 10005 n. reg. gen. 15600 del 27 marzo 2009 ceduto da

, per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni e da

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime

di separazione dei beni.

4. Descrizione dei beni

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

R. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è posto in comune di





Lastra a Signa in provincia di Firenze, comune che conta circa 20.000 abitanti confinante con i comuni di Carmignano (PO), Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Scandicci, Signa.

L'abitazione si trova all'interno di un'area mediamente urbanizzata seppur in posizione decentrata rispetto al centro del paese distante circa 1.200 metri dal Municipio.

L'area in oggetto è posta sulla sponda sud del fiume Arno dal quale dista circa duecento di metri, è caratterizzata in parte da residenze e in parte anche da attività commerciali di vicinato, comunque contraddistinta da vaste aree a verde, come consuetudine quando si tratta di un piccolo centro urbano vicino con il parco dei Renai posto sulla sponda nord del fiume Arno, a circa 1,2 chilometri di distanza in linea d'aria.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare occupa parzialmente il piano terra ed è distribuito su due livelli fuori terra, con un ulteriore piano posto al piano seminterrato al quale si accede attraverso rampa e piazzale di pertinenza di altro condominio.

In totale, si contano numero cinque unità immobiliari delle quali quattro sono rappresentate da unità abitative (due per piano).

L'aspetto esteriore del fabbricato presenta finiture semplici tipiche dell'epoca di costruzione, che si ritrovano in diversi edifici adiacenti, con facciate prevalentemente finite ad intonaco a faccia vista, prive di elementi ornamentali con alla base zoccolatura finita con intonaco stollato.

Le strutture portanti sono del tipo misto in pietrame e mattoni sodi, con tramezzature interne in parte in mattoni sodi ed in minima parte in mattoni forati, di vario spessore e caratteristiche.





L'androne e il vano scala a comune, sono altresì realizzati con materiali tipici dell'epoca di costruzione con mattonelle di graniglia per la pavimentazione e gradini in pietra per le scale. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro e balza grigia in corrispondenza di pavimento e della scala.



Lo stato di manutenzione generale del fabbricato almeno per le parti a vista risulta discreto, non necessitando di opere di manutenzione sulle facciate, così come per il sotto-gronda, mentre il vano scala a comune si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Appartamento:



L'accesso all'appartamento che come già detto è posto al piano terra del fabbricato di poco rialzato rispetto al piano strada, avviene attraverso un portoncino condominiale di ingresso in essenza di legno, che conduce all'atrio di ingresso condominiale dove si trovano le scale di collegamento ad altre unità immobiliari al piano primo.

All'interno dell'atrio si trovano oltre alle cassette postali anche i contatori delle utenze elettriche.

Attraverso di una delle due porte che si affacciano sull'atrio, da quella di destra si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'unità immobiliare risulta essere composta da un ingresso-disimpegno, da un piccolo locale adibito a cucina-pranzo, da due camere, da un servizio igienico, da un piccolo soppalco e da un balcone prospiciente il fronte tergale.

L'altezza dei locali è di circa 3,67 ml. ad eccezione di parte del servizio igienico dove in virtù della presenza del soppalco l'altezza è ridotta a 2,45





ml. e per la parte "sottoscala" a 1,80 ml. .

Entrando dalla porta di ingresso, attraverso di un piccolo ingresso-disimpegno di circa 2,80 mq., si accede sulla destra ad un piccolo locale attualmente adibito ad uso cucina-pranzo di circa 6,80 mq. di superficie, caratterizzato da una finestra con affaccio sulla via Carlo Pucci. Detto locale è messo in collegamento con il corridoio mediante una apertura di circa 1,90 ml. di larghezza e circa 2,00 ml. di altezza.

Attraverso il medesimo ingresso-disimpegno si accede attraverso una porta ad un secondo locale attualmente adibito a camera di 10,65 mq. di superficie, caratterizzato da una finestra con affaccio su di una rampa di accesso ad una corte tergale.

Alla sinistra della porta di ingresso all'appartamento si ha un secondo disimpegno di 1,50 mq. di superficie dal quale si accede sulla destra ad un ampio locale adibito a camera. La superficie del locale misura 16,95 mq. ed è caratterizzato da una finestra con affaccio sulla citata rampa di ingresso oltre da una porta-finestra che conduce ad un balcone prospiciente una corte tergale di mq. 5,00 ..

Di fronte al disimpegno vi è un piccolo servizio igienico con superficie complessiva di circa 4,30 mq. illuminato ed aerato mediante una piccola finestra prospiciente il piazzale tergale.

Tutti i locali risultano aerati e illuminati correttamente con valori relativi al rapporto aeroilluminante superiori ai minimi richiesti per legge.

L'appartamento nel suo complesso si presenta per finiture e materiali di sufficiente livello, seppur frutto della vetustà dei componenti in virtù di una non perfetta e continua manutenzione, anche se l'unità risulta essere stata





ristrutturata nei primi anni duemila. In particolare si porta in evidenza la condizione in cui si trovano pareti e soffitti del servizio igienico dove le pareti e il soffitto risultano palesemente caratterizzate da muffe diffuse, lo stesso accade per il piccolo soppalco posto al disopra del bagno dove forse per pregresse infiltrazioni provenienti dal servizio igienico soprastante, pur interessato dagli eventi non è mai stato ripristinato.



I pavimenti dell'appartamento sono in parte costituiti da ceramica-monocottura di vario formato e di colorazione chiara tendente alle sfumature del crema, mentre la pavimentazione del balcone è in mattonelle di cotto.



Il rivestimento della zona cottura è costituito da in piastrelle di ceramica di colore chiaro di piccolo formato, mentre nel servizio igienico i rivestimenti sono di colore crema con greca di colore tono su tono.



Le pareti dei vari locali sono caratterizzate da intonaco civile tinteggiate con tempera di colore tendente al bianco.

Gli infissi esterni sono in essenza di legno con vetri singoli dotati di scuri stesse caratteristiche materiche, con all'esterno persiane in legno verniciate di colore verde. Le porte interne sono in essenza di legno noce tanganica medio del tipo tamburate, mentre il portoncino di ingresso all'appartamento, della stessa essenza di legno, è del tipo tamburato privo di blindatura.



Per quanto attiene al servizio igienico, questo è dotato di lavabo con vaso a cassetta alta, bidet in ceramica bianca con piatto doccia in ceramica e box doccia e rubinetterie in acciaio con miscelatori monocomando.

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare; tecnologici, elettrici, TV, telefonici,





idraulici, sono del tipo sottotraccia, La componentistica elettrica, prese, interruttori sono di fascia di prezzo medio-basso, con placche di color grigio scuro con interruttori e prese bianche.

In particolare, per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, questo risulta garantito da un impianto termo-singolo a gas metano, che fornisce l'acqua sanitaria ai servizi igienici e alla cottura.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento, del tipo termo-singolo, è posta all'interno dell'appartamento e precisamente nella zona cottura on espulsione dei fumi in parete; i radiatori sono in alluminio tipo Tropical del tipo a colonne.

Nel suo complesso, l'unità immobiliare necessita di alcuni minimi interventi di manutenzione prevalentemente di tinteggiatura in particolare per il servizio igienici e il sovrastante soppalco, risultando tutti i componenti in sufficiente stato di conservazione.

In breve si riportano i dati relativi alle superfici dei singoli locali che compongono l'unità immobiliare.

La superficie utile calpestabile complessiva dell'appartamento, risulta essere di mq. 43,05 così suddivisa tra i vari ambienti con le destinazioni assegnateli:

ingresso – disimpegno = mq. 2,80
pranzo - cottura = mq. 6,80
Servizio igienico = mq. 4,30
disimpegno = mq. 1,50





camera 1 = mq. 10,65
camera 2 = mq. 16,95

Alla superficie calpestabile dell'appartamento si aggiunge quella dal balcone per circa mq. 5,00.

5. Stato di possesso

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

R. Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 18 giugno 2025, è risultato occupato dagli esecutati che vi risiedono con i loro due figli minori ed una terza figlia maggiorenne.

6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;





- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

R. Dalle risultanze dei Registri immobiliari sui nominativi

e

e tenuto conto della

documentazione presente nel fascicolo, si riporta quanto segue.

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Non se ne è a conoscenza.

- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. C.c.;

Sante la dichiarazione dell'esecutato, seppur in assenza di amministratore di condominio, non risultano debiti con il condominio

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:

Non vi sono atti di asservimento urbanistico, 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;

Non se ne è a conoscenza.





- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Non se ne è a conoscenza.

7. Elencazione gravami a carico della procedura

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

R. Dalla documentazione ipocatastale ventennale presente nel fascicolo, redatta in data 3 marzo 2025 dal Notaio in [REDACTED] con studio alla Viale Tazio Nuvolari n.19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia; dalle risultanze dei Registri immobiliari eseguite in data 19 giugno 2025, 4 e 7 ottobre 2025 sui nominativi [REDACTED]

e

risulta quanto segue:

creditori iscritti (procedente):





- La

dell'elenco delle società veicolo istituito presso la Banca d'Italia,
rappresentata da

, società esercente l'attività di
recupero crediti, rappresentata a difesa per delega

ed

elettivamente domiciliata presso il suo studio in (87027) Paola (CS) alla
Piazza del Popolo n. 5, di cui per la somma di €. 131.096,58 maturate al
16 ottobre 2024 nei confronti di

sulla quota di

proprietà di 500/1000 e di

sulla quota di proprietà

di 500/1000 pertanto gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile
posto nel comune di Lastra a Signa al NCEU nel suddetto comune nel
foglio 3, particella 488, sub. 2 in via Carlo Pucci n. civ. 20.

creditori iscritti (intervenuiti):

-

domicilio ipotecario eletto presso la propria Direzione

Regionale Toscana, in Firenze al Viale Matteotti n. civ. 16 indirizzo di

Posta

Elettronica

Certificata:





[redacted] ove in data

12 agosto 2025, l'ente è creditore verso il/la

[redacted]

[redacted] della complessiva somma di Euro 916,41 il tutto oltre interessi maturati e maturandi, secondo legge, come da uniti estratti di ruolo che l'Ufficio dichiara veri e reali, come da comunicazione del 12 agosto 2025.



altre formalità ascritte:

- [redacted]

[redacted], Nota di iscrizione presso l'ufficio Provinciale di Firenze n. reg. part. 1963 n. reg. gen. 15501 del 27 marzo 2009, per un importo totale di €.

300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, nei confronti di

[redacted] e di

[redacted], gravante sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare posto nel comune di Lastra a Signa (Fi) rappresentato al NCEU nel suddetto comune nel foglio 3, particella 488, sub. 2 via Carlo Pucci n. civ. 20.

- [redacted]

[redacted] a difesa per delega dall'Avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Paola (CS) piazza del Popolo n. 5, a seguito di atto esecutivo o





cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare dell'8 febbraio 2025 n. rep. 969 di cui alla Nota di Trascrizione presso l'ufficio Provinciale di Firenze n. reg. part. 5646 n. reg. gen. 8063 del 3 marzo 2025, contro

[REDACTED]
[REDACTED] gravante sulla quota di proprietà per 500/1000, in

regime di comunione dei beni con [REDACTED] e contro

[REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota di proprietà 500/1000, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] del bene posto in comune di Lastra a Signa (FI) foglio 3, particella 488, sub. 2; via Carlo Pucci n. civ. 20 al piano terra.

8. Situazione condominiale

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;

R. Allo stato attuale, stante le comunicazioni ricevute dall'esecutato, non risulta essere stato costituito condominio.

Pertanto, le spese annue di gestione delle parti a comune, non possono essere individuate seppur prossime allo zero.

9. Situazione urbanistica e amministrativa

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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.

R. Ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 445/2000, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dell'articolo 4 della Legge Regionale Toscana n. 52/1999, dell'articolo 79 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni, si dichiara che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, risulta essere stato edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e che per l'edificio e l'unità immobiliare in oggetto risultano i seguenti atti:

- Pratica Edilizia n. 56 del 6 maggio 1986 in virtù della formazione di una terrazza nel retro dell'appartamento con accesso dalla camera realizzazione di alcune opere interne. La pratica ha avuto parere negativo in data 12 giugno 1986, per contrasto con il vigente Piano Regolatore Comunale.

- Pratica Edilizia D.I.A. n. 1661 del 23 Febbraio 2002, in virtù della





realizzazione di alcune opere interne, relativamente alla traslazione di una apertura e la realizzazione di un nuovo collegamento tra cucina e soggiorno, oltre a altre opere di dettaglio.

- Pratica Edilizia D.I.A. n. 3980 del 6 aprile 2009 protocollo n. 6697, in virtù della realizzazione di alcune opere interne, relativamente all'allargamento di una apertura e alla riduzione del passaggio di un'altra, oltre a altre opere di dettaglio.

- Pratica Edilizia D.I.A. n. 3980 del 30 aprile 2010 protocollo n. 6697 per alcune lievi modifiche interne e conseguente Variante in corso d'opera pratica D.I.A. n. 4348 del 20 aprile 2010 protocollo n. 8974 per la realizzazione di terrazza sul prospetto tergale con accesso dalla camera. Le citate pratiche edilizie, risultano non essere mai state chiuse, mancando della necessaria Comunicazione di Fine Lavori.

Alla data odierna, lo stato rilevato nel corso del sopralluogo, risulta in linea di massima rispondente rispetto allo stato identificato a mezzo delle tavole grafiche allegate al progetto. Nello specifico, in difformità da esso si evidenzia la traslazione di una porta lungo il medesimo tramezzo posto a divisione tra la cucina e l'attiguo locale e la realizzazione di un palco morto all'interno del servizio igienico, al quale si accede dal disimpegno prospiciente il servizio igienico.

A tale proposito, dette difformità, si ritiene che possano rientrare all'interno di quanto previsto dal Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, così come variato a seguito dall'entrata in vigore della: Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024; D.L. 69/2024; D.L. 50/2022; Legge semplificazioni n.120/2020 e nello specifico dell'articolo 34 bis comma 1





bis Tolleranze costruttive, del comma 2 bis ed in particolare del comma 3.

Per quanto attiene altresì alla definizione dell'iter procedurale delle pratiche edilizie n. 3980 del 30 aprile 2009 protocollo n. 6697 e la relativa Variante in corso d'opera pratica D.I.A. n. 4348 del 20 aprile 2010 protocollo n. 8974, l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01 e che pertanto si dovrà procedere con:

- la presentazione di una pratica edilizia, ovvero una Segnalazione Certificata di inizio attività Tardiva, che oltre agli oneri tecnici e ai diritti di segreteria per € 150,00, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria fissata in €. 1.000,00. (N.B. a tale proposito in allegato vengono forniti cinque elaborati grafici: Tav. 1, tav. 2, tav. 3, tav. 4 e tav. 5, a rappresentazione dei vari stati in relazione alle pratiche sopra citate);

Allo scopo di individuare le opere eseguite sull'immobile, nella necessità di attivazione del procedimento Edilizio – urbanistico, sono state elaborate numero cinque tavole grafiche al fine di rappresentarne i vari stati in relazione alle pratiche non definite (D.I.A. n. 3980 del 30 aprile 2010 e D.I.A. n. 4348 del 20 aprile 2010).

Si attesta inoltre che, salvo per quanto già citato, le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto la presentazione o il rilascio di titoli abilitativi.

10. Valore immobili

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





terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.

L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

R. a) valore di mercato

LOTTO UNICO:

Appartamento.

La stima ha seguito la metodologia del confronto di mercato (M.C.A.), metodo che prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo, presupponendo quindi la concreta disponibilità dei c.d. comparables, comparabili, ossia degli atti di transazione.

Nello specifico a seguito delle verifiche effettuate su unità immobiliari simili, la ricerca, attraverso la banca dati dell'Ufficio provinciale competente, ha consentito di attuare:

una prima scrematura dei dati degli indicatori, legati alla localizzazione ed alla destinazione, ha fornito un certo numero di unità immobiliari attinenti;

una seconda è stata attuata mediante la determinazione dell'indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione;

l'ultima è avvenuta in base all'analisi di compravendite eseguite negli ultimi diciotto mesi per le unità immobiliari individuate, dalla cui ricerca è emerso





la non sussistenza di atti che consentissero un apprezzabile correlazione con le unità immobiliari oggetto di stima.

A questo punto, non sussistendo la possibilità di affrontare la stima secondo la metodologia M.C.A., ci si è avvalsi di altri parametri, ovvero la determinazione del valore di mercato attraverso i cosiddetti "asking prices", ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato da parte di agenzie immobiliari su immobili in zona, raffrontando i valori determinati con quelli offerti dalle quotazioni dei valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2024 (gli ultimi disponibili), in modo da colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due.

Pertanto, effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, allo stato di manutenzione, dopo aver eseguito una accurata comparazione dei prezzi, rapportandoli al contesto specifico, per la stima si è utilizzato il parametro del mq. di superficie commerciale:

- Agenzia immobiliari di zona: richiesta media	€ 2.450,00
- Valori medi del Borsino immobiliare (immobili fascia media)	€ 2.000,00
- Valori medi di mercato OMI (2° semestre 2024)	€ 1.900,00

- Valore di mercato medio = (6.350/3)	= € 2.116,67

Stante il valore al mq. sopra ricavato come prezzo medio, in virtù dello stato conservativo dell'immobile, dell'ubicazione delle unità immobiliari si ritiene corretto stabilire un valore di mercato di € 2.100,00 al mq. di superficie lorda.

La superficie da prendere in considerazione ai fini del calcolo è come detto



quella commerciale, ricavata tenendo conto della parametrizzazione in termini di coefficienti espressi in percentuale alla superficie lorda dell'unità immobiliare, ovvero:

Superficie utile lorda dei vani principali di abitazione = 100%

Superficie utile del balcone scoperto = 25%

Di seguito si riportano i dati di superficie da utilizzare per il calcolo

Sup. lorda appartamento = 52,58 mq.

Sup. ragg. ripostiglio esterno = mq. (5,00 x 0,25) = 1,25 mq.

totale superficie utile ai fini del calcolo = 53,83 mq.

valore al mq. € 2.100,00 x mq. 53,83 = € 113.043,00

arrotondato per difetto si ottiene **€ 113.000,00** che costituisce il valore di mercato complessivo dell'appartamento e del ripostiglio per l'intera quota di proprietà.

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 113.000,00 (euro centotredicimila/zerozero)

11. Prezzo a base d'asta

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





R. b) prezzo a base d'asta – unità libera

LOTTO UNICO

In considerazione, della natura stessa della vendita giudiziaria, si è ritenuto opportuno di operare una diminuzione del 6% circa, rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto si ottiene:

$$€. 113.000,00 - €. (113.000,00 \times 0,06) = €. 106.220,00$$

Da valore così ricavato, si dovrà sottrarre le spese necessarie da sostenere al fine di "sanare" le difformità rilevate, ovvero:

- redazione di pratica S.C.I.A. "tardiva" dal costo per onorari tecnici di circa €.(1.000,00 oltre il 4% di cassa previdenziale ed il 22% di iva) = €.
1.268,80 e per il pagamento della sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 per un totale di €. 2.268,80

A seguito di quanto sopra esposto, si ricava il prezzo a base d'asta, come segue:

$$€. 106.200,00 - € 2.268,80 = €. 103.931,20$$

arrotondato per eccesso a €. 104.000,00 che costituisce il prezzo a base d'asta dell'appartamento.

PREZZO A BASE D'ASTA PER UNITA' LIBERE

€. 104.000,00 (euro centoquattromila/zerozero).

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





12. Valore immobile in caso di comproprietà

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

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

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio

di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

R. I beni si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione seppur con caratteristiche leggermente inferiori rispetto ad altre proposte presenti sul mercato, condizioni che comunque non ne pregiudicano l'appetibilità per la vendita.

Il pignoramento immobiliare, è sull'intera quota di proprietà del bene in esecuzione, essendo le parte eseguita proprietaria per la quota di 1/1 del bene.

In riferimento alla divisibilità del bene, l'unità immobiliare risulta assolutamente indivisibile, sia per prescrizioni normative, sia per problematiche a livello funzionale/realizzativo.

Stante quanto sopra, in definitiva si ha:





Prezzo del bene, quale LOTTO UNICO €. **104.000,00 (euro centoquattromila/zerozero).**

Per quanto attiene il regime impositivo, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. e sarà soggetta al regime impositivo ordinario, con le eventuali agevolazioni previste dalla normativa vigente.

13. Riepilogo

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

R. Il bene è composto da una unità immobiliare abitativa con annesso ripostiglio, a rappresentare un LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (Appartamento):

Piena proprietà, di unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico (appartamento), quale porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, ubicata nel comune di Lastra a Signa con accesso dal vano scala condominiale al piano terra, a destra per chi guarda la facciata dalla strada, composto da tre vani, compresa la cucina, oltre servizio, vano ingresso ed accessori. Dal vano ingresso si accede a destra alla cucina, frontalmente al soggiorno-pranzo che a sua volta è collegato alla cucina tramite apertura; a sinistra si accede tramite disimpegno ad un'ampia camera con due grandi finestre e ad un servizio igienico con apertura ad oblò, per metà strutturato nel sottoscala ma completo di impianti.

Confini: via Carlo Pucci, vano scala condominiale, corte del condominio di via Spartaco Lavagnini, salvo se altri o migliori confini.

All'Ufficio del Territorio di Firenze, l'unità immobiliare risulta regolarmente





censita al catasto fabbricati, comune di Lastra a Signa, (E644) risultando intestato in giusto conto a:

[redacted] Proprietà 500/1000, in

regime di comunione dei beni con

[redacted]

[redacted] Proprietà 500/1000, in regime di comunione dei beni con [redacted].

Catasto fabbricati, comune di LASTRA A SIGNA (codice E466) Foglio 3 Particella 488 Subalterno 500; via Carlo Pucci n. civ. 20, piano terra, categoria A/3, classe 2^a, consistenza vani 3,5 superficie catastale mq. 54, totale escluse aree scoperte mq. 52, rendita catastale €. 189,80.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 7 ottobre 2025, risulta conforme allo stato di fatto.

Stante quanto sopra, da quanto in atti e dai dati ricavabili dalla visura catastale, il bene risulta individuato e univoco.

In relazione alle parti comuni, gli immobili sopra descritti, saranno trasferiti unitamente ad ogni eventuale accessione pertinenza, servitù, diritto accessorio od onere, comunque inerente alle stesse e loro pertinenze, per legge o per destinazione e quanto meglio specificato nell'atto di provenienza a rogito del Dottor [redacted] in Prato, Notaio dei distretti riuniti di Firenze, Pistoia e Prato del 19 marzo 2009 repertorio n. 26953 fascicolo 7125, registrato a Prato in data 26 marzo 2009 al n. 3574 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 10005 n. reg. gen. 15600 del 27 marzo 2009.





Il bene allo stato attuale risulta essere libero in quanto occupato dagli esecutati.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

si riporta di seguito il:

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€. 113.000,00 (euro centotredicimila/zerozeroo)

PREZZO A BASE D'ASTA DI UNITA' LIBERE

€. 104.000,00 (euro centoquattromila/zerozero).

Ritengo con ciò di aver assolto all'incarico affidatomi.

Firenze, 7 ottobre 2025



ITC.T.U.
Arch. Francesco Colapietro



ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Copia delle comunicazioni inviate e delle ricevute, oltre che del verbale relativo al sopralluogo eseguito.
- Documentazione catastale: (visure, planimetrie, estratti di mappa);
- Copia dell'atto di Pignoramento immobiliare;
- Visure ipotecarie; Conservatoria dei RR. II.;
- Atto di provenienza;
- Copia certificazioni anagrafiche;
- Documentazione Urbanistica (Titoli abilitativi; Licenza di abitabilità/agibilità);
- Elaborati grafici ai vari stati, relativo alle difformità riscontrate.

