STUDIO TECNICO
Geom Stefano Vanni

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZ. 3

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. **211/2025**

G.E. : DR.SSA AGATA STANGA

PROMOSSO DA : ALTEA SPV. SRL

CONTRO: XXXXX XXXX

*****

Consulenza Tecnica d'Ufficio

INDICE

Pag. 2 – Generalità e quesiti

Pag. 9 – 1. Identificazione del bene pignorato

Pag. 10 – 2. Estremi atto di pignoramento

Pag. 10 - 3. Provenienza

Pag. 11 - 4. Descrizione dei beni

Pag. 13 - 5. Stato di possesso

Pag. 14 - 6. Formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente

Pag. 14 – 7. Formalità vincoli od oneri gravanti sul bene che saranno cancellati al momento della vendita

Pag. 14 – 8. Importo delle spese fisse di gestione e di manutenzione – spese condominiali straordinarie deliberate

Pag. 15 – 9. Situazione urbanistica ed amministrativa

Pag. 18 – 10 Eventuali interventi realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Pag. 19 - 11. Stima del valore di mercato

Pag. 22 - 12. Stima del valore base d' asta

Pag. 23 – 13. Appetibilità sul mercato in caso di quota indivisa e possibilità di divisione in natura

Pag. 24 – 13bis. Regime impositivo della vendita

Pag. 24 – 14. Riepilogo

Pag. 25 – Distinta allegati

=
=
=
=
=
=
=
=
=
=
=
=
=
=
=
=

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Il sottoscritto Geom. Stefano Vanni, iscritto all' albo dei Geometri della provincia di Firenze al N° 3349/12 ed all' albo dei consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Firenze al N° 6497, con studio in Firenze V.le Alessandro Volta 119, con provvedimento del 06/08/2025 riceveva incarico dalla G.E. Dr.ssa Patrizia Pompei di Consulente Tecnico nell' ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

"...Provveda a:

*1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confoni) 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*

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3. *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

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

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

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

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

***7.** verificare l'esistenza di **formalità,** vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, 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 comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. *verificare la* ***regolarità edilizia e urbanistica*** *del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero 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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***.

10. *evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di*

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Minister delle infrastrutture e dei trasporti;

***11**. 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.*

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

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

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

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

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare ***non divisibile*** *in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

13bis*. 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;*

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

15*.* ***consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato,*** *alla relazione:*

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

*****

Veniva concesso termine per lo svolgimento dell' incarico sino al 26/01/2026

Il sottoscritto accettava l' incarico ed acquisiva dal fascicolo telematico la documentazione ex art. 567 c.p.c.

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Con comunicazione trasmessa per raccomandata PP.TT. A.R. spedita in data 18/10/2025, il sottoscritto comunicava agli esecutati ed in data 22/10 alla parte procedente (a mezzo PEC), ed al custode (a mezzo posta elettronica), l' inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo presso il bene oggetto della procedura per il giorno 30/10/2025 alle ore 9,30 presso l' immobile oggetto degli accertamenti (All.**17**).

La lettera raccomandata inviate all' esecutato veniva successivamente restituita al mittente per compiuta giacenza (all.**18**), pur essendo la stessa inviata all' indirizzo di residenza risultante dagli atti anagrafici.

Alla data fissata interveniva il sig. XXXXX XXXX in rappresentanza del custode (I.S.V.E.G.),

Il sopralluogo si svolgeva comunque regolarmente come alla presenza della sig.ra XXXX XXXXXXXXX, che si dichiarava occupante del bene con titolo legale, dove risulta residente unitamente all' esecutato ed al proprio figlio, di cui però non produceva documentazione.

Dop l' identificazione dell' occupante e svolti i rilievi metrici e fotografici veniva redatto il verbale delle operazioni svolte (all.**19**)

Esaminata la documentazione agli atti, svolto il sopralluogo, eseguite le necessarie indagini presso i pubblici uffici, svolte le opportune indagini di mercato, si procede con le risposte ai quesiti posti dall' Ill.ma Sig.ra Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo riferimento agli elaborati grafici (All. **1-2**) ed al fascicolo fotografico (All **3**).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi della piena proprietà della porzione del fabbricato posto in Comune di **LASTRA A SIGNA (FI)**, località Ginestra Fiorentina, Via Chiantigiana n.c.114 e precisamente:

- il quartiere ad uso civile abitazione posto al piano primo, a sinistra per chi guarda la facciata del fabbricato dalla predetta via, di vani quattro di cui uno di passo, compresa la cucina oltre due

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

disimpegni, locale lavanderia e servizio igienico.

Confini: Via Chiantigiana, Via dei Morelli , parti condominiali salvo se altri.

Dati Catastali: al catasto fabbricati del Comune di LASTRA A SIGNA, l' immobile è censito in giusto conto dell' esecutato, al FOGLIO DI MAPPA **44,** PARTICELLA **261**, SUBALTERNO **200**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 108, rendita catastale € 352,48 con dati derivanti dall' accertamento della denuncia di variazione presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/05/1995 in atti dal 12/01/2000 (n. 38791.1/1995) e successiva denuncia di variazione del del 28/12/2016 Pratica n. FI0176931 in atti dal 29/12/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.53097.1/2016) (All. 4)

L' ultima scheda a planimetrica agli atti (All.5) è conforme allo stato dei luoghi.

I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli dell' esecutato ed all' intestazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

I suddetti dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento.

Si rileva però un imprecisione nell' indicazione del numero civico n. 14 anziché 114.

Per a storia si precisa che l' immobile precedentemente era censito con gli stessi identificativi da data anteriore al primo atto di provenienza anteriore al ventennio – Atto Notaio Giuseppe Mattera del 12/11/2002 (All. 10)

2.ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare CR C/0/5355 del 04/06/2025, trascritto alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FIRENZE in data 17/06/2025 al N° 17897 di R.P. a favore di ALTEA SPV S.R.L. s.r.l. c.f. 12398590963, con sede in Milano contro l' esecutato, gravante sull' intera piena proprietà del bene sopra descritto.

3. PROVENIENZA

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Il bene oggetto della presente procedura pervenne all' esecutato per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Tommaso Tavassi di Firenze in data 27 Gennaio 2017 rep. 42258 registrato a Firenze in data 06/02/2017 al N° 3642 serie 1T trascritto a FIRENZE in data 06/02/2017 al n. di R.P. 3184 (All. **9**).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzione del fabbricato posto in Comune di **LASTRA A SIGNA (FI)**, località Ginestra Fiorentina, Via Chiantigiana n.c.114 e precisamente:

- il quartiere ad uso civile abitazione posto al piano primo, a sinistra per chi guarda la facciata del fabbricato dalla predetta via, di vani quattro di cui uno di passo, compresa la cucina oltre due disimpegni, locale lavanderia e servizio igienico.

Con riferimento alla planimetria allegata (All **2**) la composizione ed i dati metrici dell' unità immobiliare sono riepilogati nella tabella sottostante

		Piano		Sup. Utile (mq)	altezza (m)	note
a. Locali principali ed accessori diretti						
1	Ingresso cucina	P.1°	=	21,80	2,70	
2	disimpegno	"	=	1,25	2,70	
3	sottoscala	"	=	3,10	1,80	(media)
4	lavanderia	"	=	9,30	2,50	
5	Soggiorno	"	=	14,80	2,55	
6	camera	"	=	16,45	2,55	
7	disimpegno	"	=	2,10	2,50	
8	Servizio igienico	"	=	6,55	2,50	
9	sgombero	"	=	14,67	2,50	
	Sommano		=	**90,02**		

Le pavimentazioni nella zona giorno, nella camere e nei disimpegni "2","5" e "7" e nel locale di sgombero "9" sono in ceramica formato quadrato cm 30 x 30 , in bagno sempre in ceramica formato cm 60 x 60; gli zoccolini batti scopa in legno;

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

i rivestimenti sono: nel punto cottura di tipo ceramico formato quadrato cm 10 x 10, nel servizio igienico sempre di tipo ceramico formato cm 30 x 90 questi ultimi posti sino ad una altezza di m 2,10;

il servizio igienico, apparentemente di recente realizzazione, è dotato di doppio lavabo con miscelatori, bidè e W.C. di tipo sospeso, zona doccia con scolo a pavimento e cristallo di delimitazione.

Finestre e porte finestre sono in legno con vetro-camera, finite a vernice sintetica trasparente, dotate di persiane alla fiorentina, le porte interne sono anch' esse in legno verniciate con sintetico trasparente, la porta di accesso all' appartamento è di tipo metallico, con pannelli vetrati, dotata di persiane alla fiorentina.

L' abitazione è dotata di impianti idrico ed elettrico e gas metano distribuiti sotto traccia. L' impianto termico ed acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con generatore di calore standard a gas metano, installato internamente nel 2004, il sistema di distribuzione è presumibilmente in rame, sotto traccia , dotato di radiatori in alluminio. E' presente un impianto di condizionamento a pompa di calore con tre fan coil collocati in soggiorno (5), Camera (6) e locale di sgombero (9)

Al momento del sopralluogo non erano disponibili le certificazioni degli impianti, sulla cui conformità non può essere quindi essere rilasciata alcuna garanzia, anche se la realizzazione degli stessi che dovrebbe risalire all' epoca della ristrutturazione eseguita nel 1993-1994, rassicura sula loro probabile sostanziale conformità.

I paramenti interni sono finiti ad intonaco civile pitturato.

Le condizioni di manutenzione dell' abitazione sono discrete, si rileva tuttavia un ampia diffusione di muffa superficiale sulle pareti e nel soffitto del servizio igienico, ed anche, in minore misura nelle pareti di confinamento verso l' esterno della camera (6)

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

La struttura del' edificio è di tipo continuo in muratura ordinaria, solai presumibilmente in acciaio, la copertura a padiglione con manto in coppi ed embrici e struttura in legno;

Le facciate esterne dell' edificio sono in condizioni mediocri con qualche distaccamento della pittura.

Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di LASTRA A SIGNA il fabbricato di cui fa parte l' immobile rientra fra i "Tessuti Storici" Art. 59 delle NTA, e precisamente, secondo il piano strutturale vigente è classificato come "Edificio di interesse storico architettonico" – "B1" "Unità Edilizia di base residenziale pre-novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare" suscettibile degli interventi, prevalentemente di tipo conservativo di cui all' art. 46.d delle NTA del P.O.

In sintesi, svolti gli opportuni rilievi l' abitazione e le sue pertinenze sviluppano una superficie calpestabile utile interna degli ambienti principali ed accessori diretti al netto delle murature perimetrali, tramezzi, soglie, sguanci, scale, pari a **Mq 90,02;**

L' abitazione sviluppa altresì una superficie lorda esterna misurata come da d.p.r. 23 Marzo 1998 n° 138 (Superficie Catastale), comprensiva delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi, nonché del 50% dei muri di confine con la sola esclusione dei vuoti scala, paria a **Mq 108** per vani principali ed accessori diretti**.**

5. STATO DI POSSESSO

Secondo gli atti anagrafici del comune di FIRENZE nell'immobile oggetto della procedura risulta residente la famiglia anagrafica composta dall' esecutato, della sig.ra XXXXX XXXXXXXXX e dal di Lei figlio minore di anni sei (All.**11**)**.**

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati atti di locazione riguardanti l' immobile oggetto della procedura anteriori alla data del pignoramento (All.**12**).

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Oltre a quanto indicato al successivo puntio 7, sul bene oggetto della procedura non risultano esistere ulteriori vincoli od oneri desumibili da atti pubblici o da situazioni di fatto rilevabili che resteranno a carico dell' acquirente.

7. FORMALITA' VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA.

Dalla consultazione della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Vincenzo Calderini di Caserta con aggiornamento al 17/06/2025 depositata agli atti della procedura, e da successive indagini di aggiornamento eseguite dal sottoscritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze con aggiornamento al 02/04/2026 (All.**13**), nel periodo a partire dal primo atto di provenienza ultraventennale, risultano ancora accesi i seguenti gravami aventi per oggetto il beni pignorati:

A) ISCRIZIONE del 06/02/2017 N° di R.P. 820 ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a carico dell' esecutato per la somma complessiva di € 202.500,00 di cui € 135.000,00 di capitale, ai rogiti del Notaio atto Tommaso Tavassi del 27/01/2017 42259/16399 a favore di **Unicredit Società Per Azioni** con sede in **Roma** C.F. **00348170101**, gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura.

B) TRASCRIZIONE del 17/06/2025 N° di R.P. 17897 Verbale di Pignoramento di immobili, emesso dal Uff. Giudiziario di Firenze rep. 5355 in data 04/06/2025 a favore di **Altea Spv S.r.l.** con sede in **Milano** C.F. **12398590963** – contro l' esecutato gravante sulla intera piena proprietà dei bene oggetto della procedura.

8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE -

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE DELIBERATE.

Per la gestione delle parti comuni dell' edificio di cui fa parte l' immobile oggetto di procedura non risulta formalmente costituito un condominio. Si ritiene che le spese di gestione ordinaria riguardanti l' immobile siano di minima entità essendo apparentemente limitate alla pulizia delle aree scoperte comuni e delle Fosse biologiche.

9 . SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Da indagini eseguite presso l' Istituto Geografico Militare, l' Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e presso l' ufficio Urbanistica del Comune di LASTRA A SIGNA, è stato accertato quanto segue:

a) L'edificio risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 ed anche al 1942 come risulta dalla ripresa aerea IGM allegata e dalla cartografia storica allegata per stralcio (All.**14**).

b) Lo stato legittimo dell' immobile così come definito dall' art. 9bis dpr 380/2001 deriva dai seguenti atti:

1. Planimetrie catastali di primo accatastamento del 23/08/1950 (All.**07** e **08**) riguardanti il primo censimento delle unità immobiliari che hanno dato origine a quella oggetto della procedura;
2. Autorizzazione edilizia N° 16 rilasciata in data 20/02/1993 (All.**15**) per restauro delle U.I. predette;
3. Provvedimento di Variante all'Autorizzazione 16/1993, rilasciato in data 14/11/1994 pratica 130/93, e presa d' atto di errori grafici del 02/11/2017 (All.**16**).

L'immobile risulta sprovvisto di attestazione di agibilità che ad avviso del sottoscritto sarebbe stato necessario depositare a seguito degli interventi eseguiti, comportando i medesimi un mutamento d' uso parziale di alcuni locali.

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Per quanto riguarda l' unità immobiliare in oggetto, si rilevano difformità relative alla riduzione di altezza interna rispetto a quelle indicate nei grafici allegati al predetto titolo edilizio. E precisamente:

- Nell' autorizzazione 16/1993 e successiva variante, l'altezza di piano è indicata nelle planimetrie in m 2,80 in corrispondenza del vano attualmente adibito a cucina (1); la sezione a-b , passante per i vani Soggiorno (5); Camera (6); sgombero (9), è priva di quota, ma riporta una misura grafica pari a circa m 3,00, misura confermata nell' esposizione di superfici e volumi in apposito schema grafico presente nel fascicolo; attualmente invece le altezze dei predetti vani risultano rispettivamente le seguenti : Cucina (1) m 2,70; Soggiorno (5) e camera (6) m 2,55, sgombero (9) m 2,50.

Sembra tuttavia alquanto strano che in corso d' opera le altezze dei vani sopra indicati abbiano subito una riduzione di altezza cosi importante. Infatti esaminando le planimetrie catastali del 1950 (All.ti **7;8**) che già riportavano un altezza di m 2,60, sembrerebbe più probabile che le difformità rilevate siano dovute ad errori di rappresentazione, piuttosto che ad un rialzamento vero e proprio dei solai che peraltro in quella misura, ossia di 45 cm per i vani soggiorno (5) e camera (6), risulterebbe insensato.

In ogni caso, sia che si tratti solo di un errore di rappresentazione, sia che si tratti anche di un effettivo rialzamento dei solai, si ritiene che l'alloggio così come attualmente si trova, in assenza di provvedimenti di deroga sia carente dei requisiti di agibilità per l'uso residenziale secondo quanto previsto dal D.M. Sanità 05/07/1975, in quanto le altezze rilevate determinano la presenza di un solo vano di altezza regolamentare di superficie pari a 21,80 mq, insufficienti anche solo per un alloggio mono-stanza (mq 24,50).

In altre parole, nell' ipotesi che tali difformità in realtà siano dovute ad un errore di

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

rappresentazione dei grafici allegati all' Autorizzazione 16/93 e successive modifiche, si ritiene che venga meno l' efficacia della stessa, in quanto rilasciata su presupposti non rispondenti allo stato dei luoghi; nel caso invece che le difformità siano state effettivamente realizzate in difformità dal titolo (ad esempio per ricavare idonei dislivelli per le condotte di scarico), le stesse avrebbero dovuto essere autorizzata in sede di rilascio dell' autorizzazione della ASL.

Al proposito è anche da considerare che un alloggio di minor consistenza di certo esisteva anteriormente all' entrata in vigore del D.M. 07/05/1975 (vedere planimetria catastale del 1950 All. 08), oltretutto con altezza di m 2,60, cioè già inferiore a quella minima stabilita dalla normativa sopravvenuta, circostanza senz' altro utile ad ottenere una futura regolarizzazione formale dell' immobile.

Per quanto sopra, in riferimento Art. 40 L. 47/85 ed Art. 46 e 9bis c.1-bis D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, si ritiene che l' immobile possa essere tecnicamente commerciabile (vedere sentenza suprema Corte di Cassazione a sezioni riunite N° **8230 del 22 marzo 2019)**, ma non legittimo sotto il profilo urbanistico e regolamentare.

*****

Difficile in questa fase ipotizzare una procedura **certa di regolarizzazione.**

Ai fini estimativi si può tuttavia cercare di ipotizzare una possibile procedura **pur non potendone garantire l' esito** ed i costi cautelativi necessari dei possibili interventi di regolarizzazione. Eccessivamente cautelativo si riterrebbe considerare l' immobile per quello che effettivamente al momento dovrebbe essere considerato, cioè come locali non destinabili alla permanenza continuativa di persone (es. locali di deposito), senza tener conto della probabile possibilità di regolarizzazione formale.

Presumendo che non sia possibile ripristinare le altezze riportate negli elaborati progettuali che

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

peraltro per le ragioni sopra esposte sembrerebbero mai esistite, ad avviso del sottoscritto la regolarizzazione dell' immobile potrebbe essere ottenuta mediante permesso a costruire con opere conformative di miglioramento igienico previo richiesta di deroga alla ASL a cui l' art. 16 del R.E. di Lastra a Signa rimanda ogni potere di Deroga ai sensi dell' Art. 141 c.5 lett.b) L.R.T. 65/2014, dotando l' alloggio di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata, almeno nei tre locali destinati a permanenza continuativa di persone – Cucina (1), soggiorno (5) e camera (6) e nei due locali umidi - Bagno (8) e lavanderia (4), usufruendo altresì delle deroghe previste per gli alloggi preesistenti al D.M. 05/07/1975, considerato che i locali aggiunti all' alloggio originario con l' autorizzazione 16/93 e successive varianti sono tutti locali accessori e quindi dotati di altezza regolamentare, sebbene difforme dal progetto.

I costi per tentare la regolamentazione dell' immobile sono stimabili in circa **€ 29.000,00** così come esplicitati nella tabella seguente:

N°	Descrizione			Importo stimato
1	Realizzazione impianto VCM con recupero di calore puntuale compreso carotaggi ripristini, collegamento elettrico, griglie esterne, velette carton gesso di rivestimento			10.000,00 €
2	Adeguamento cautelativo impianto elettrico			12.000,00 €
3	Spese professionali per progettazione, deposito permesso a costruire in sanatoria, richiesta deroga ASL			4.000,00 €
4	Sanzione			1.500,00 €
5	Deposito attestazione asseverata di agibilità			1.500,00 €
	SOMMANO OLTE IVA			**29.000,00 €**

10 EVENTUALI CONVENZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Trattasi di immobile costruito in assenza di convenzioni di edilizia residenziale pubblica.

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La stima dell' immobile è stata eseguita considerando i beni liberi da persone e cose, regolari sotto il profilo urbanistico ed in condizioni di ordinarietà.

Al successivo punto 12. in sede di stima del valore base d' asta, saranno considerate opportune deduzioni, derivanti da: modalità di visita e pagamento dell' immobile dovute ai meccanismi d' asta che ne riducono il bacino di domanda e dall' assenza di garanzie ex art. 2922 c.c., e per la rimessa in pristino delle difformità edilizie già quantificati al precedente punto "9",considerato altresì una percentuale per il rischio e le incertezze tempistiche della procedura di regolarizzazione.

La stima del valore di mercato del bene è stata eseguita con metodo comparativo, assumendo quali valori di riferimento i valori medi unitari di mercato risultanti da trattative andate a buon fine riguardanti immobili in zone limitrofe a destinazione residenziale di analoga epoca di costruzione selezionati fra le categorie catastali A/3 facendo altresì riferimento ai valori medi pubblicati dall' Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

Si assume quale parametro di confronto, la Superficie Lorda Esterna (SLE) così come definita dal D.P.R. 138/98 (Superficie Catastale), calcolata comprendendo murature perimetrali sino allo spessore di cm 50, il 50% delle murature di confine sino allo spessore di cm 25 ed i tramezzi interni, escludendo i soli vuoti dei vani scala.

Al fine di ottenere una omogenea superficie ragguagliata di comparazione, alla superficie lorda esterna dei locali principali e degli accessori diretti è stata sommata la Superficie Lorda Esterna degli accessori indiretti e delle dipendenze scoperte applicando i coefficienti previsti dal detto D.P.R. 138/98 (Superficie Catastale) e precisamente: Nella fattispecie non sono presenti accessori indiretti e/o dipendenze.

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

La superficie ragguagliata cosi calcolata ha permesso il confronto con prezzi di beni similari di "Superficie Catastale" nota dichiarati in atti di compravendita reperiti presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare, e con i prezzi unitari pubblicati dall' Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

Passando al calcolo, si ottiene una Superficie Lorda Esterna ragguagliata con i parametri sopra esposti del ben pari a **MQ 108,00** =

L' immobile è ubicato in una piccola frazione distante circa 7 Km dal centro di Lastra a Signa, collegata alla città di Firenze a mezzo strada di Scorrimento Veloce Firenze-Livorno ad una distanza di circa 12 km dal capoluogo.

L' immobile è posto nella zona centrale della frazione, in fregio alla Via Chiantigiana; la strada è abbastanza rumorosa e trafficata. La zona in cui è ubicato l' immobile è a prevalente destinazione residenziale, a bassa densità abitativa, composta da fabbricati in linea di vecchia costruzione.

Da indagini eseguite presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati e servizi di pubblicità immobiliare, sono stati reperiti tre atti di compravendita recentemente stipulati aventi per oggetto immobili di categoria catastale civile A/3 , simili per quanto possibile per caratteristiche e destinazione ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, posti nel medesimo foglio di mappa catastale. Da tali ricerche per ogni uno di essi è stato possibile rilevare i seguenti dati:

- Il prezzo dichiarato;
- La superficie catastale (Superficie Lorda Esterna.)
- Lo stato di occupazione;
- L' anno di costruzione/ristrutturazione;

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

- Il valore unitario

E precisamente:

A) Atto di compravendita notaio SIMONE MANACO' del 17/09/2025 trascritto a FIRENZE al N° 26689/2025 di Abitazione Via Chercheri 113 : Foglio 44 p.lla 79 sub 514 e P.lla 80 sub 501 graffara piano T Categoria A/3, superficie catastale totale mq 68. Prezzo € 167.500 – prezzo unitario **€ 2463 /Mq**, anno di costruzione presumibilmente ante 1967 ristrutturato 2020 –-Libero.

B) Atto di compravendita Notaio M. SANTONI del 21/10/2025 trascritto a FIRENZE al N° di R.P. 31005/2025 – Abitazione Via Carcheri 113 piano secondo e terzo, Foglio 44 p.lla, 79 sub. 518, Cat. A/3 - superficie catastale totale mq. 105 prezzo € 205.000,00, prezzo unitario € **1952/mq ,** anno di costruzione Ante 1967 – ristrutturato nel 2020 –. Libero.

C) Atto di compravendita notaio R. Longobardo del 11/02/2025 trascritto a Firenze al N° 4686/2025 di Abitazione Via Chiantigiana 118 piano: Foglio 44 p.lla 278 sub 500 piano T Categoria A/3, superficie catastale totale mq 680 Prezzo € 107.500,00 – prezzo unitario **€ 1791 /Mq**, anno di costruzione ante 1967 ristrutturato 2005 –- Libero.

L' Osservatorio Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (2° sem. 2025) per la destinazione residenziale di tipo economico nella zona Chercheri – Ginestra del Comune di LASTRA A SIGNA , rileva valori unitari compresi fra € 1.100 ed € 1.500 a Mq di Superficie Catastale (Superficie Lorda Esterna). e compresi fra € 1600 ed € 2250 a Mq per la tipologia civile.

Consultate inoltre offerte immobiliari di immobili a destinazione residenziale nella zona, e considerate le caratteristiche e le condizioni specifiche del bene in esame, si attribuisce allo stesso, un valore unitario pari ad € **1600,00**/mq di superficie lorda esterna.

Passando al calcolo si ottiene :

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

MQ 108 X €/MQ 1600,00 = € 172.800,00= .

Si stima pertanto con i dovuti arrotondamenti il più probabile valore di mercato del bene se libero da cose e persone e se fosse in condizioni di ordinarietà pari ad **€ 172.800,00** =

(CENTOSETTANTADUEMILA800/00)

12. STIMA DEL VALORE BASE D' ASTA

Come anticipato si provvede alla stima del valore base d' asta considerando le seguenti deduzioni al valore di mercato ordinario del bene come sopra calcolato, tenendo conto dei seguenti aspetti

1. Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento che i meccanismi d'asta prevedono e dell' assenza di garanzie per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. (10%);
2. Stima intervento di regolarizzazione come da precedente punto "9";
3. Deduzione per i rischi dell' esito e per le incerte tempistiche della procedura di regolarizzazione, eventuali pareri legali, ecc... (10%).

Poichè trattasi di immobile occupato sia pure in assenza di titolo opponibile a terzi, si stima un ulteriore deduzione quantificata sulla base di un ipotesi di mancati introiti per diciotto mensilità presumibilmente occorrenti per la liberazione del bene ad un canone annuale di circa € 8.000,00.

Il tutto come riepilogato nella sottostante tabella:

=

=

=

=

=

=

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

A	Valore di mercato considerando il bene libero ed in condizioni di ordinarietà		172.800,00 €
B	Deduzioni:		
1	Abbattimento derivante dalle modalità dipagamento che i meccanismi d'asta prevedono e dell' assenza di garanzie per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. (10%)	17.280,00 €	
2	Stima costi intervento di regolarizzazione	29.000,00 €	
3	Rischio per incerte tempistiche ed esito della regolarizzazione, spese legali, ecc... 10%	17.280,00 €	
	SOMMANO DETRAZIONI		- 63.560,00 €
	VALORE DELL' IMMOBILE SE LIBERO		**109.240,00 €**
4	Ulteriore deduzione per occupazione del bene € 8000,00 x 1,5 anni		12.000,00 €
	VALORE DELL' IMMOBILE SE OCCUPATO		**97.240,00 €**

Si conclude che il valore base d' asta dell' immobile in cifra tonda risulta pari a:

€ 109.000 (centonovemila) se libero;

€ 97.000(Novantasettemila) se occupato.

*****

13. APPETIBILITA' SUL MERACATO IN CASO DI QUOTA INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA

Essendo stata pignorata l' intera piena proprietà non è necessaria alcuna divisione del bene.

*****

13 bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di persona fisica, si ritiene che la vendita dello stesso sia soggetta al seguente regime impositivo: imposta di registro nella misura del 9% del valore; Imposta ipotecaria nella misura fissa di € 50,00 ed imposta catastale nella misura fissa di € 50,00.

14. RIEPILOGO IN CASO DI PIU LOTTI

Si tratta di unico lotto:

piena proprietà della porzione del fabbricato posto in Comune di **LASTRA A SIGNA (FI)**, località Ginestra Fiorentina, Via Chiantigiana n.c.114 e precisamente:

- il quartiere ad uso civile abitazione posto al piano primo, a sinistra per chi guarda la facciata del fabbricato dalla predetta via, di vani quattro di cui uno di passo, compresa la cucina oltre due disimpegni, locale lavanderia e servizio igienico.

Confini: Via Chiantigiana, Via dei Morelli , parti condominiali salvo se altri.

Dati Catastali: al catasto fabbricati del Comune di LASTRA A SIGNA, l' immobile è censito in giusto conto dell' esecutato, al FOGLIO DI MAPPA **44,** PARTICELLA **261**, SUBALTERNO **200**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 108, rendita catastale € 352,48 con dati derivanti dall' accertamento della denuncia di variazione presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/05/1995 in atti dal 12/01/2000 (n. 38791.1/1995) e successiva denuncia di variazione del del 28/12/2016 Pratica n. FI0176931 in atti dal 29/12/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.53097.1/2016) (All. 4)

L' ultima scheda a planimetrica agli atti (All.5) è conforme allo stato dei luoghi.

I dati riportati nelle intestazioni catastali corrispondono a quelli dell' esecutato ed all' intestazione risultante dai pubblici registri immobiliari.

I suddetti dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento.

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

Si rileva però un imprecisione nell' indicazione del numero civico n. 14 anziché 114.

Per a storia si precisa che l' immobile precedentemente era censito con gli stessi identificativi da data anteriore al primo atto di provenienza anteriore al ventennio – Atto Notaio Giuseppe Mattera del 12/11/2002 (All. 10).

Provenienza:

atto di compravendita ai rogiti del Notaio Tommaso Tavassi di Firenze in data 27 Gennaio 2017 rep. 42258 registrato a Firenze in data 06/02/2017 al N° 3642 serie 1T trascritto a FIRENZE in data 06/02/2017 al n. di R.P. 3184 (All. **9**).

Situazione urbanistica:

Da indagini eseguite presso l' Istituto Geografico Militare, l' Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e presso l' ufficio Urbanistica del Comune di LASTRA A SIGNA, è stato accertato quanto segue:

a) L'edificio di cui fa parte l' immobile oggetto della procedura risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 ed anche al 1942 come risulta dalla ripresa aerea IGM allegata e dalla cartografia storica allegata per stralcio (All.**14**).

b) Lo stato legittimo dell' immobile così come definito dall' art. 9bis dpr 380/2001 deriva dai seguenti atti:

4. Planimetrie catastali di primo accatastamento del 23/08/1950 (All.**07** e **08**) riguardanti il primo censimento delle unità immobiliari che hanno dato origine a quella oggetto della procedura;
5. Autorizzazione edilizia N° 16 rilasciata in data 20/02/1993 (All.**15**) per restauro delle U.I. predette;
6. Provvedimento di Variante all'Autorizzazione 16/1993, rilasciato in data 14/11/1994

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

pratica 130/93, e presa d' atto di errori grafici del 02/11/2017 (All.**16**).

L'immobile risulta sprovvisto di attestazione di agibilità che ad avviso del sottoscritto sarebbe stato necessario depositare a seguito degli interventi eseguiti, comportando i medesimi un mutamento d' uso parziale di alcuni locali.

Rispetto ai predetti titoli si rilevano difformità nell' altezze dei locali la cui regolarizzazione richiede provvedimenti di deroga ai requisiti minimi previsti dal D.M. 05/07/1975, in assenza dei quali si ritiene l' alloggio carente dei requisiti di agibilità.

Per quanto sopra, in riferimento Art. 40 L. 47/85 ed Art. 46 e 9bis c.1-bis D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, si ritiene che l' immobile possa essere tecnicamente commerciabile (vedere sentenza suprema Corte di Cassazione a sezioni riunite N° **8230 del 22 marzo 2019)**, ma non legittimo sotto il profilo urbanistico e regolamentare.

Stato di possesso: Secondo gli atti anagrafici del comune di FIRENZE nell'immobile oggetto della procedura risulta residente la famiglia anagrafica composta dall' esecutato, della sig.ra XXXXX XXXXXXXXX e dal di Lei figlio minore di anni sei (All.**11**).

Valore base d' asta se libero : **109.000 (centonovemila);**

Valore gase d' asta se occupato : **€ 97.000 (Novantasettemila)**

*****

La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all' esecutato, e depositata presso la cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) a mezzo di invio telematico tramite la Cancelleria Telematica della Regione Toscana, unitamente a copia epurata dai dati sensibili, ed allo "*Schema riassuntivo C.T.U*" completo della copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (Inizio operazioni peritali) del verbale di Giuramento , di documentazione fotografica interna ed

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

esterna e di copia della comunicazione di invio della CTU all' esecutato.

Non avendo altro da aggiungere si ritiene con la presente esaurito l' incarico affidatomi.

Firenze 07/04/2026

Geom. Stefano Vanni

DISTINTA ALLEGATI :

01) Elaborato grafico planimetria generale;

02) Elaborato grafico pianta;

03) Fascicolo fotografico;

04) Visura catastale storica ;

05) Copia ultima planimetria catastale agli atti;

06) Planimetria catastale storica dal 1995;

07) Planimetria catastale storica sub.2 primo accatastamento;

08) Planimetria catastale storica sub.3 primo accatastamento;

09) Atto di provenienza;

10) Copia atto Mattera 2002 primo ultraventennale

11) Certificato anagrafico; **Omissis**

12) Istanza atti di locazione e risposta A.E.;

13) Aggiornamento Visura conservatoria Esecutato;

14) Foto aerea IGM 1942 e cartografia storica

15) Autorizzazione edilizia 16/1993

16) Autorizzazione Varianti 1994 ;

17) Comunicazione inizio OO.PP.;

18) Compiuta giacenza;

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d

19) Verbale inizio OO.PP.

*****

DOCUMENTI DEPOSITATI A PARTE:

- Schema Riassuntivo CTU

- Documentazione fotografica

- Planimetria

- avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (Inizio operazioni peritali) del verbale di Giuramento.

- Ricevuta invio CTU agli esecutati non costituito

Viale Volta, 119 - Tel/Fax 055.579031 - 50131 Firenze - C.F. VNN SFN 63T26 D612E - P.I.02146180480
e.mail stefa.vanni@ibero.it

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

Firmato Da: STEFANO VANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aefcce42c6e6ad27ba6e4cef557a52d