

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n° 345/2025 del ruolo generale promossa da:

SOLFERINO SPV SRL

Contro

omissis

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanna Mazza

C.T.U.: arch. Alessandra Panunzio

Prossima udienza: 16.06.2026

Premessa

Con ordinanza del 03.12.25, l'Illustrissimo Giudice Istruttore, dott. Giovanna Mazza, nominava la sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, con il numero 2272, Consulente Tecnico di Ufficio nel ricorso di cui in epigrafe e le poneva il seguente quesito:

"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 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 fra 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;

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

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

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione....);

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 e 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; individuare 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 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 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 di 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 concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute



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

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.

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

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

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

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

9 bis indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia 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 (N.B.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).

Risposta ai quesiti



QUESITO 1 Identificazione del bene :

L' oggetto del pignoramento è rappresentato dal seguente immobile:

Quota di 1/1 dell' intera proprietà del bene posto nel Comune di Empoli:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in via Luca della Robbia, n° 6, piano secondo, di 6 vani (fg. 6 part. 201 sub. 300 - Cat. A/4- cl. 4- vani 6- piano 2-3).

QUESITO 2 Corrispondenza ed estremi degli atti di pignoramento

Dall' esame del verbale di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Firenze in data 08.10.2025, rep. 10635, trascritto a Firenze il 31.10.2025 al n° R.G. N.44173-R.P. N.31681 si è rilevata la corrispondenza degli identificativi catastali dell' immobile con quanto indicato nell' atto di pignoramento.

Verbale di pignoramento

emesso dal Tribunale di Firenze in data 08.10.2025, rep. 10635, trascritto a Firenze il 31.10.2025 al n° R.G. N.44173-R.P. N.31681 , a favore di SOLFERINO SPV SRL, con sede in Conegliano (TV) C.F. 05179900260 e contro :

Omissis nata [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *Omissis* nato in Germania in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull' immobile posto in Empoli, classificato al NCEU Foglio 6 Particella 201 Subalterno 300.

QUESITO 3 Provenienza del bene:

Il bene immobile in oggetto, è pervenuto agli esecutati, per acquisto fattone dai signori *Omissis* nato a Delia (CL) [REDACTED] [REDACTED] diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di

comunione legale dei beni e *Omissis* nata a [REDACTED]

[REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto ai rogiti del notaio Filippo Lazzeroni di Empoli del 16.07.2002, rep. n° 1736, trascritto a Firenze il 16.07.2025 al n°17231 R.P, n°26055 R.G.

QUESITO 4 Descrizione sommaria del bene

Il bene immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione, posta in un' area periferica del Comune di Empoli, località Avane.

La località urbana è posta nella zona nord del Comune, esterna al centro storico. Il contesto è a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari di epoca prevalentemente anni '60-'80, con qualità edilizia e stato manutentivo complessivamente modesti. L'area presenta livelli di decoro urbano non elevati e non rientra tra le zone di maggior pregio del Comune. Il collegamento con il centro cittadino e con la stazione ferroviaria risulta comunque garantito dalla viabilità ordinaria e dalla presenza di linee di trasporto pubblico locale (autobus), con distanze dell'ordine di circa 2 km.

L' appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione, che si sviluppa su tre fuori terra, con struttura in muratura e risulta caratterizzato dalle facciate ad intonaco civile tinte a tempera, e dalla copertura a falde in tegole di cotto (cfr. foto n°1).

L' accesso all' appartamento avviene da un portone in alluminio sulla via della Robbia (cfr. foto n°2) che immette in un piccolo vano di ingresso condominiale dal quale si diparte una rampa di scale (cfr. foto n°3) che conduce al ballatoio condominiale del primo piano che termina con la porta

di ingresso dell' appartamento (cfr. foto n°4). Da tale porta si percorre un' ulteriore rampa di scale per raggiungere l' unità immobiliare (cfr. foto n° 5).

L' appartamento risulta quindi posto al secondo piano e si compone di un ingresso- soggiorno (cfr. foto n° 6), una cucina (cfr. foto n°7), un corridoio disimpegno (cfr. foto n°8) una camera (cfr. foto n°9), un' ulteriore camera(cfr. foto n°10) e un servizio igienico con vasca (cfr. foto n°11).

L' unità immobiliare risulta altresì dotata di un ripostiglio sottotetto (cfr. foto n°15) con accesso dal vano corridoio, di un piccolo locale esterno con accesso dal pianerottolo del vano scala, dove è posta la lavatrice (cfr. foto n°12) e di un ripostiglio con accesso dalla cucina (cfr. foto n°13).

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte presenta uno stato di manutenzione generale non buono, con evidenti segni di degrado delle facciate e delle parti esterne comuni, come riscontrabile dalla documentazione fotografica (cfr. foto 1-2).

Le finiture dell'unità immobiliare risultano datate e di qualità modesta, con materiali e soluzioni costruttive essenziali; pur presentandosi complessivamente in condizioni discrete sotto il profilo dell'uso e della funzionalità, l'appartamento evidenzia un livello di rifinitura complessivamente basso.

Le pavimentazioni sono in gres; il servizio igienico, finestrato, è dotato di vasca ed è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica.

Le pareti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate a tempera; le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetri a spessore minimo, ad eccezione della finestra della cucina, dotata di vetro spessorato.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con radiatori in alluminio e caldaia collocata nel locale sottotetto.

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile netta di circa mq. 76, oltre alla superficie del sottotetto di circa mq. 18 (cfr. APPENDICE 2).

La superficie lorda ragguagliata dell'unità è di circa mq. 93 (cfr. APPENDICE 1).

Identificazione catastale: L'immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli.

Foglio di mappa 6- particella 201, sub 300

categoria A/4- classe4- cons. 6 vani - rendita € 495,80

La planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata al Catasto, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Confini: vano scale condominiale, s.s.a.

Proprietà: diritti di proprietà per ½: *Omissis*, nato in Germania
[REDACTED] diritti di proprietà per ½: *Omissis*, nata a Licata (AG)

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla proprietà.

QUESITO 5 Stato di possesso

Nell'unità immobiliare risultano residenti gli esecutati, coniugi in regime di comunione dei beni.

QUESITO 6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla scorta della certificazione ipotecaria prodotta, nonché delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data del

06.05.2026, non risultano altre formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Sulla scorta della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate alla data del 06.05.26, ed a seguito di ulteriori indagini, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

1 Iscrizione n° R.P.6539-R.G.26056 del 19.07.2002

Ipoteca volontaria notificata, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 16.07.2002, repertorio n.1737 – notaio Lazzeroni Filippo di Vernio, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma (cod. Fisc. 00651990582), e contro i sigg.: *Omissis*, nato in Germania il [REDACTED] e *Omissis*, nata a Licata (AG) il [REDACTED], per la complessiva somma di € 240.000, di cui € 120.000 di capitale, gravante sul diritto di proprietà della

quota di 1/1 del seguente immobile posto nel Comune di Empoli:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in via Luca della Robbia, n° 6, piano secondo, di 6 vani (fg. 6 part. 201 sub. 300 - Cat. A/4- cl. 4- vani 6- piano 2-3)

2 Iscrizione n° R.P.8884-R.G.42795 del 07.12.2010

Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, del 28.09.2010, repertorio n.921, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, con sede in Arezzo, C.F. 00367210515 e contro *Omissis*, nato in Germania il [REDACTED], per la complessiva somma di € 40.000, di cui € 23.292,96 di capitale, **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2** del seguente immobile posto nel Comune di Empoli:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in via Luca della Robbia, n° 6, piano secondo, di 6 vani (fg. 6 part. 201 sub. 300 - Cat. A/4- cl. 4- vani 6- piano 2-3)

3 Trascrizione n° ° R.P.4984-R.G.7559 del 02.03.2011

Pignoramento immobiliare notificato il 23.02.2011, rep. 484, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, con sede in Arezzo, C.F. 00367210515 e contro *Omissis*, nato in Germania il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/2** del seguente immobile posto nel Comune di Empoli:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in via Luca della Robbia, n° 6, piano secondo, di 6 vani (fg. 6 part. 201 sub. 300 - Cat. A/4- cl. 4- vani 6- piano 2-3)

4 Iscrizione n° R.P.9094-R.G.12468 del 08.05.2013

Domanda Giudiziale divisione giudiziale atto Tribunale Di Firenze del 11 dicembre 2012 repertorio n. 3956 a favore di Banca Popolare Dell'Etruria E Del Lazio S.c. con sede in Arezzo C.F. 00367210515, a carico di *Omissis* nato in Germania in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *Omissis* nata a [REDACTED]



C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 201 Subalterno 300.

5 Trascrizione n° R.P.19915-R.G.27739 del 21.10.2013

Pignoramento immobiliare notificato il 05.08.2013, rep. 10331/2013, a favore di [REDACTED] sede in Conegliano (TV) C.F. 03678290267, a carico di *Omissis* nato in Germania in data 14 luglio 1974 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *Omissis* nata a Licata (AG) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 201 Subalterno 300.

6 Iscrizione n° R.P.191-R.G.1536 del 15.01.2016

Ipoteca Della Riscossione atto Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 14 gennaio 2016 repertorio n. 1542/4116 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze C.F. 03078981200, per la complessiva somma di € 75.683,62, di cui € 37.841,81 di capitale, contro *Omissis* nato in Germania in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 201 Subalterno 300.

7 Iscrizione n° R.P.4922-R.G.27059 del 17.06.2022

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Lazzeroni Filippo del 16 luglio 2002 repertorio n. 1737 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro Spa con sede in Roma C.F. 00651990582 240.000,00, a carico di *Omissis* nato in Germania in data 14 [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *Omissis* nata a [REDACTED] F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 201 Subalterno 300.

8 Trascrizione n° R.P.31681-R.G.44173 del 31.10.2025

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Firenze del 8 ottobre 2025 repertorio n. 10635 a favore di [REDACTED] in sede in Conegliano (TV) C.F. 05179900260, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

[REDACTED] alfieri N.1 Conegliano, a carico di *Omissis* nata a Licata (AG) in data 7 febbraio 1979 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *Omissis* nato in Germania in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 201 Subalterno 300.

QUESITO 8 Spese condominiali

Per quanto potuto accertare, l'immobile in oggetto fa parte di un edificio per il quale non è stato costituito condominio.

QUESITO 9 – Regolarità edilizia e urbanistica

In base agli strumenti urbanistici vigenti nel 2026 (Piano Operativo Comunale e Regolamento Urbanistico), il fabbricato sito in Via Luca della Robbia n. 6 ricade nella località Avane, all'interno del Territorio Urbanizzato. L'area appartiene all'U.T.O.E. di riferimento **3EM** ed è classificata nell'**Ambito Viabilità Carrabile**, ai sensi dell'art. 37 delle Norme Urbanistiche.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Empoli, eseguito per via telematica a seguito di richiesta tramite PEC, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto:

- **Pratica n. 389/93 del 12/10/1993** – Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985 per opere di modifiche interne relative all'unità immobiliare (cfr. ALL.5);



- **Pratica n. 521/96 del 23/05/1996** – Dichiarazione di asseveramento per inizio attività, ai sensi della L. 573/1993, per opere di manutenzione straordinaria sulle facciate del fabbricato;
- **Pratica n. 778/2002 del 25/01/2002** – Dichiarazione di asseveramento per inizio attività, ai sensi della L.R. 52/1999, per opere di manutenzione straordinaria sulla copertura del fabbricato.

La pratica edilizia del 1993 (art. 26 L. 47/1985) non risulta corredata da elaborati grafici, rendendo impossibile un confronto diretto e completo tra lo stato autorizzato e lo stato attuale dei luoghi. Tuttavia, dalla descrizione delle opere riportata in pratica e dall'esame dell'unità immobiliare, non emergono difformità evidenti rispetto allo stato di fatto.

Sulla base della documentazione reperita e dei riscontri effettuati, si ritiene pertanto che l'immobile possa considerarsi conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico, nei limiti delle verifiche possibili sulla base degli atti disponibili.

QUESITO 11 Valore dell' immobile

Metodologia di stima utilizzata

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura, la scrivente ha effettuato un'analisi approfondita, nonostante l'assenza di una banca dati specifica e la difficoltà di reperire comparabili direttamente equivalenti nella zona di riferimento.

La ricerca dei comparabili è stata condotta mediante consultazione del sito dell'Agenzia del Territorio, utilizzando estratti di mappa catastale, visure catastali e ispezioni ipotecarie; tale ricerca non ha tuttavia consentito di individuare immobili pienamente analoghi e utilizzabili come termini di confronto.



Sono stati pertanto analizzati i valori OMI relativi al 2° semestre 2025 per il Comune di Empoli, codice zona D4 i rapporti di Nomisma 2025 e Scenari Immobiliari 2025, nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare nelle aree pertinenti, unitamente a ulteriori ricerche effettuate su portali immobiliari. Particolare attenzione è stata posta sugli "asking price", valutando puntualmente le caratteristiche peculiari delle unità offerte e il loro posizionamento di mercato.

L'approccio adottato, fondato sull'integrazione di fonti ufficiali, studi di mercato e osservazioni dirette, ha consentito di superare i limiti determinati dall'assenza di comparabili diretti, pervenendo a una stima coerente e attendibile, calibrata sulle specificità dell'immobile oggetto di valutazione.

Il metodo di stima adottato è quello della stima per confronto, che consente di individuare il più probabile valore di mercato del bene mediante il raffronto tra le caratteristiche del medesimo e quelle di immobili simili presenti sul mercato nella stessa area territoriale.

Nella determinazione dei valori unitari la scrivente ha considerato attentamente le caratteristiche intrinseche dell'immobile (destinazione d'uso, classificazione catastale, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, età del fabbricato, stato manutentivo, distribuzione interna, vani e servizi, conformità urbanistica e catastale) e le caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, contesto urbanistico e sociale).

Le valutazioni effettuate tengono conto di tutti tali elementi, al fine di giungere a conclusioni specifiche e riferibili esclusivamente al bene oggetto di giudizio. I calcoli basati sulla superficie, pur utili per definire un



ordine di grandezza, non costituiscono una stima definitiva, che deve essere espressa a corpo e non a misura. Le superfici indicate sono superfici lorde.

Calcolo delle superfici ragguagliate

Prima della stima è stato effettuato il calcolo delle superfici ragguagliate dell'unità immobiliare, così da pervenire a una valutazione coerente con le caratteristiche dimensionali e funzionali della stessa.

La superficie è stata determinata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni e al 50% dei muri in comune con unità immobiliari adiacenti. I muri perimetrali sono stati considerati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm; quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm.

La consistenza è stata desunta dai rilievi effettuati in loco durante il sopralluogo del 13.01.2026 e dalle restituzioni grafiche redatte integralmente dalla scrivente (cfr. Appendice 1-2).

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati discrezionalmente dalla scrivente, e pertanto possono discostarsi da quelli codificati dal D.P.R. 138/1998.

Segue tabella del calcolo delle superfici.



SUPERFICI				
Destinazione d' uso	Superficie netta mq.	Coeff. Ragguaglio	Superficie ragg mq.	SUP.LORDA
PIANO SECONDO				
INGRESSO- SOGGIORNO	17,27	1	17,27	
RIPOSTIGLIO	2,87	1	2,87	
CUCINA	12,42	1	12,42	
CAMERA	18,54	1	18,54	
CAMERA	12,18	1	12,18	
BAGNO	4,74	1	4,74	
CORRIDOIO	4,33	1	4,33	
SCALA	4,1	1	4,1	
TOTALE SUP.NETTA			76,45	88
SOTTOTETTO	18,1	0,3	5,43	5,43
TOT.SUP.LORDA				93,43

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., lorda ragguagliata mq. 93 x € 1.700/ mq. = in cifra tonda € 158.000 .

Il valore complessivo determinato, è pari a € 158.000, corrispondente ad un prezzo di circa € 1.700/mq. per la superficie commerciale complessiva ragguagliata di circa mq. 93.

La cifra di € 1.700/mq., risulta in linea anche con i valori al mq. espressi dall' OMI relativi al secondo semestre del 2025, che stima per le abitazioni civili poste nella zona D4 di Empoli (Periferica/Avane-Santa Maria a Ripa), un costo oscillante fra € 1.550 e € 2.100 per mq.

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile: € 158.000

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE
Comune: EMPOLI
Fascia/zona: Periferica/AVANE - SANTA MARIA A RIPA
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2100	L	6,5	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,4	4,9	L
Box	NORMALE	800	1150	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L	6,6	9,8	L

b) prezzo d'asta)

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

$€ 158.000 - 10\% = € 142.000$

Valore a base d' asta dell' unità immobiliare = € 142.000

QUESITO 12bis Regime impositivo della vendita

Per l'immobile in questione, la vendita non è soggetta ad IVA, mentre è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

13 Riepilogo

Il lotto è unico.

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 6 maggio 2026

Appendici e Allegati

APPENDICI

APPENDICE 1 PLANIMETRIA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
SUP.LORDA

APPENDICE 2 PLANIMETRIA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
SUP.NETTA

APPENDICE 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

Allegato 1: Certificato Catastale

Allegato 2: Planimetria Catastale,

Allegato 3: Estratto di Mappa Catastale,

Allegato 4: Atto di provenienza

Allegato 5: Pratica n. 389/93 del 12/10/1993

Allegato 6 : Verbale di sopralluogo

Allegato 7: Attestazione di invio copia relazione all' esecutato

