

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GENERALE N. 590/2014+187/2023

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

**DOTT. SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RELAZIONE DI STIMA**

---

**Ruolo Generale** n. 590/2014 + 187/2023

Inizio delle operazioni peritali: 15.07.2025

**Creditore procedente:**

**Creditore intervenuto:**

**Debitori:**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

**CTU:**

Arch. DOMENICO PARRILLA, con studio in Firenze, Viale S. Lavagnini, 41.

**Arch. Domenico Parrilla**  
V. le S. Lavagnini, 41 50129 FIRENZE  
Email arch.domenicoparrilla@gmail.com



## INDICE DEGLI ARGOMENTI:

<u>1. Premessa</u>	pag. 3
<u>2. Svolgimento dell'incarico</u>	pag. 3
<b>A) Adempimenti dal verbale di giuramento dell'esperto</b>	
Punto 1	pag. 3
Punto 2	pag. 4
Punto 3	pag. 4
Punto 4	pag. 5
Punto 5	pag. 5
Punto 6	pag. 5
<b>B) Risposta al quesito</b>	
Quesito 1	pag. 5
Quesito 2	pag. 6
Quesito 3	pag. 7
Quesito 4	pag. 8
Quesito 5	pag. 13
Quesito 6	pag. 13
Quesito 7	pag. 13
Quesito 8	pag. 14
Quesito 9	pag. 14
Quesito 10	pag. 19
Quesito 11	pag. 19
Quesito 12	pag. 22
Quesito 13	pag. 22
Quesito 9 bis	pag. 23
Quesito 14	pag. 23

APPENDICE A Rilievo fotografico dello stato attuale

APPENDICE B Tabella riepilogativa (Quesito 15)

### ALLEGATI:

- A Verbale di giuramento dell'esperto e decreto di nomina.
  - B Comunicazioni alle Parti.
  - C Verbali di Sopralluogo.
  - D Atti di Provenienza.
  - E Documenti Agenzia del Territorio Ufficio di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare.
  - F Documenti Agenzia del Territorio Ufficio di Firenze Servizi Catastali.
  - G Pratiche Edilizie Comune di Signa.
  - H Elaborati grafici di rilievo.
  - I Quotazioni Immobiliari.
- Proposta di notula per onorari e spese del CTU.



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Domenico Parrilla, con studio in Firenze viale Spartaco Lavagnini 41, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5423, nominato C.T.U. con ordinanza del 26.06.2025 nel procedimento esecutivo R.G. n. 187/2023 riunito al procedimento R.G. n. 590/2014, dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto l'incarico di procedere alla definizione del quesito Allegato A, riportato per singoli punti prima della risposta, in modo da semplificare la lettura della presente relazione.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### A) ADEMPIMENTI DAL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

*1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i beneli all/i debitore/i;*

Prima del formale inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato i documenti depositati nel fascicolo di parte, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c. Risulta dagli atti del fascicolo la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale.

Lo scrivente ha provveduto inoltre ad acquisire l'ulteriore documentazione necessaria per lo svolgimento del quesito:

- le planimetrie e le visure catastali (All. F);
- l'estratto di mappa Foglio 16 (All. F);
- l'elenco delle formalità e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato per nominativo dei debitori esecutati e le relative note di trascrizione (All. E);

Altre indagini sono state eseguite sul sito internet del Comune di Signa per acquisire le previsioni urbanistiche di Piano Strutturale, Piano Operativo e Regolamento Urbanistico e della normativa di attuazione (NTA) (All. H).

In data 30/09/2025 è stato eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Signa per visionare la documentazione esistente sugli immobili e per verificarne il contenuto (All. G).

Le ricerche successive sono state svolte presso le agenzie immobiliari di zona e i principali siti internet specializzati nel settore, per verificare le quotazioni immobiliari aggiornate e l'andamento del mercato immobiliare (All. L).



Nella redazione della precedente perizia di stima depositata nella procedura esecutiva riunita alla presente, il CTU aveva eseguito accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per visionare il contenuto dell'atto di provenienza del bene agli attuali proprietari, di cui aveva trascritto il contenuto inerente il bene oggetto di esecuzione, più avanti nuovamente riportato.

*2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.***

Lo scrivente ha inviato, previo coordinamento con il custode nominato, le comunicazioni scritte (All. B) dell'incarico ricevuto, della data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, al creditore via pec presso il difensore;

*3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*

- a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;*
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode*

**Il giorno 15 luglio 2025 alle ore 09.30** (All. C1), data e ora stabilita per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, sono presenti il sottoscritto CTU e il custode Is.ve.g in persona del signor \_\_\_\_\_; è altresì presente il debitore esecutato \_\_\_\_\_ che si è reso disponibile e ha permesso l'accesso all'immobile. In tale data il CTU ha preso visione dello stato dei luoghi ed ha eseguito una verifica del rilievo metrico e il rilievo fotografico dell'immobile.



4) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento*

Non si è provveduto all'adempimento di cui al presente punto, per quanto già indicato al punto precedente.

5) *di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.*

A seguito del primo accesso lo scrivente CTU ha atteso 60 giorni per iniziare le operazioni peritali, come prescritto dal quesito.

6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.**

Il CTU non ha individuato altre trascrizioni sui medesimi beni ad accezione di quelle risultanti dagli atti della presente procedura.

## B) RISPOSTA AL QUESITO

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'intestataro 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;*

Il bene oggetto di pignoramento è un terra-tetto, sito nel Comune di Signa (FI), Via di Citerna snc.

I dati Catastali risultano essere i seguenti: immobile sito in Signa (FI), Via di Citerna, Snc, censito al NCEU del predetto Comune, identificato al Foglio 16, Part. 1097, Sub 2, Categoria A/2, Classe 4, Vani 11,5, Superficie Totale 286 mq, escluse aree esterne



scoperte 258 mq, Rendita Catastale € 979,98. Intestatari catastali risultano  
per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei  
beni.

I dati catastali corrispondono a quelli identificati nell'atto di pignoramento

Confini: l'immobile confina a sud con il resede esclusivo contiguo con l'area  
destinata a parcheggi a comune, a est con resede esclusivo con affaccio sulla via di  
Citerna, a nord con la proprietà a ovest con la proprietà , salvo se  
altri.

Conformità Catastale: Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze -  
Servizi Catastali, sono state reperite le planimetrie dell'immobile depositate in data  
12/06/2006. Dal raffronto tra le planimetrie, le indagini e i rilievi effettuati, il CTU ha  
riscontrato che lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme allo stato  
accampionato. Trattandosi di piccole difformità consistenti sostanzialmente nello  
spostamento di pareti interne e nelle altezze interne dei vani, sarà necessario  
aggiornare le planimetrie depositate.

Per eseguire tale aggiornamento dovrà essere presentata presso gli uffici  
dell'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizi Catastali un DOCFA per l'esatta  
rappresentazione grafica; il costo totale compreso di versamenti per diritti di  
segreteria e onorari è di € 600,00.

Il CTU ha appurato la corrispondenza fra i dati dell'intestatario catastale e i soggetti  
esecutati.

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

1. Con l'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate,  
Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze al n.  
23543 RP del 21.10.2014, di cui al procedimento n. 590/2014 RGE  
procedeva a pignorare la quota di 1/2 della proprietà del seguente bene: Fabbricato  
per civile abitazione posto nel Comune di Signa (FI), Via di Citerna snc, censito al  
Catasto Fabbricati del suddetto Comune, identificato al Foglio 16, Particella 1097,  
Sub 2.

Il pignoramento riguarda la quota di ½ del bene sopra indicato, di proprietà di

2. Comproprietario della residua quota di ½ è il coniuge dell'esecutato  
, in regime di comunione legale.

Con l'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate,  
Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze al n.  
18635 RP del 21.06.2023, di cui al procedimento n. 187/2023 RGE  
ha pignorato la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in



comunione legale dei beni tra \_\_\_\_\_ :  
Fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Signa (FI), Via di Citerna snc,  
censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, identificato al Foglio 16,  
Particella 1097, Sub 2.

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;*

Il bene sottoposto a pignoramento è pervenuto agli attuali proprietari:

1. Con atto notarile pubblico di compravendita del 28/06/1996 ai rogiti del Notaio Fedele Caramia Rep. 69159/14332, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 04/07/1996 al R.P. n. 11382, \_\_\_\_\_, proprietari ciascuno della quota di 231/200, di cui si trascrive il contenuto:

Punto 2.

*"Ai signori \_\_\_\_\_ è assegnata la seconda quota, la quale comprende porzione del fabbricato con relativo resede, posta in Comune di Signa, con accesso dalla strada comunale di Citerna e precisamente di tale fabbricato l'unità immobiliare posta nell'angolo sinistro, per chi guarda l'immobile con le spalle rivolte al cimitero, costituita da due piani (terreno e primo), composta al piano terreno da tre vani oltre cantina, servizio e porticato; al piano primo da vani quattro oltre doppio servizio, disimpegno e soffitta; confini: \_\_\_\_\_, parti comuni da più lati, salvo se altri. È inoltre assegnata la comproprietà di un'area destinata a parcheggio comune con i signori \_\_\_\_\_ individuati dal sub 7 negli elaborati planimetrici.*

Art. 2

*Viene dato atto tra i condividenti che rimangono di proprietà comune ex art. 1117 e ss. c.c. tutte le parti che la legge per consuetudine e destinazione sono da considerarsi tali fra cui in particolare il pozzo.*

*Alla parte \_\_\_\_\_ è assegnato il valore di L. 178.794.000.*

*La costruzione degli immobili oggetto di compravendita è anteriore al 1 settembre 1967.*

*Dichiarano:*

- che a seguito di interventi edilizi è stata inoltrata al sindaco di Signa il 06/08/1994 la documentazione ex art. 26 L. 47/85, nonché nulla osta ex art. 1 L. 8/8/85 n. 43 e rilasciata il 29/4/94 Prat. 1782 e Dia presentata il 25/5/95 e Dia presentata il 24/4/96;*
- che in questo fabbricato sono in corso interventi edilizi per concessione edilizia n. 1416 del 3/2/98 per lavori di riorganizzazione igienico funzionale e funzionamento dell'immobile, non annullata né decaduta, in conformità alle norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio.*

*Dichiara che successivamente a tale data il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti che avrebbero richiesto licenza o concessione di autorizzazione.*



*Il Comune di Signa Resp. Settore 3 certifica che il terreno NCT 16 P 1097 è classificato negli strumenti urbanistici: art. 34 – Variante Zone Agricole: sub sistema del versante nord; Attesta che il territorio comunale è dichiarato soggetto a rischio sismico, con grado di sismicità S=9 con DM LL PP 19.3.1982.”*

2. In proprietà esclusiva per atto pubblico di divisione ai rogiti del notaio Fedele Caramia rep. 81588/18381 in data 24.07.1999, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 16.08.1999 RP 18104: \_\_\_\_\_, proprietari

ciascuno della quota di 231/2000 in comunione legale dei beni: ■

(per la quota di 286,5/2000), \_\_\_\_\_ (per la quota di 286,5/2000),

■ (per la quota di 121/1000), \_\_\_\_\_ (per la quota di 225/1000), da

per la quota di 136,5/1000).

4) *fornire una sommaria descrizione dell/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*

L’immobile oggetto di stima è immerso nella campagna di Signa, inserito in un ambito prevalentemente agricolo; si tratta di una casa colonica al confine con l’area PEEP del Crocifisso e a pochi Km dal centro storico.

La struttura portante è in muratura con solai latero-cementizi al primo e secondo piano, con solai prefabbricati e volte a botte al piano interrato. Il tetto “a falde inclinate” ha struttura in legno, ultimato con manto di copertura in coppi e tegole.

La finitura superficiale delle pareti esterne è ultimata a intonaco.

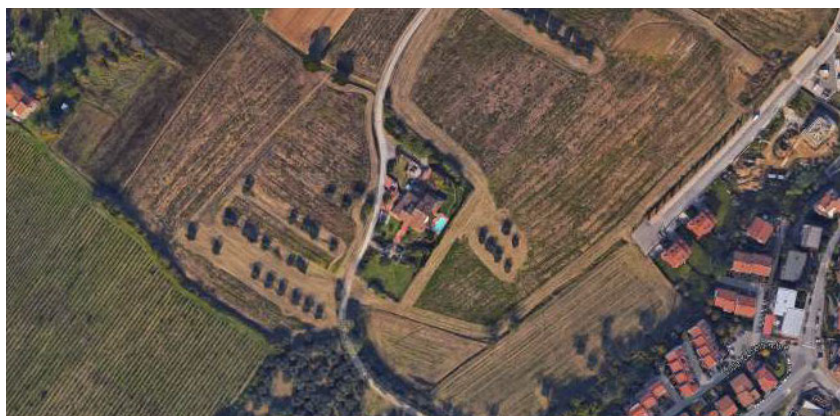


Fig. 1 - Ortofoto Comune di Signa (FI)

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L’unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra oltre un piano interrato, ed è posta nel Comune di Signa, Località Crocifisso, Via di Citerna al civico 21.



### Caratteristiche interne ed esterne

La composizione e distribuzione interna ed esterna degli ambienti è la seguente:

- Al piano interrato sono posti la cantina e i ripostigli annessi all'abitazione.
- Al piano terra destinato a zona giorno, con accesso dalla corte esclusiva, sono posti l'ingresso, la cucina e il vano scale di collegamento ai piani sovrastanti. Sempre al piano terra, ma con accesso indipendente dall'esterno e non comunicante con il resto del piano, un soggiorno, una sala da pranzo e il W.C.
- Al Piano Primo destinato prevalentemente a zona notte, con affaccio su un ampio disimpegno, si sviluppano tre camere, due bagni, un vano guardaroba e una lavanderia.

Nella stanza adiacente il vano scale è posta la scala in metallo di accesso al vano sottotetto.

- Il resede esclusivo con accesso dalla via di Citerna, si sviluppa su due lati dell'immobile.

Le superfici dei locali sono rappresentate nella tabella seguente e negli elaborati grafici allegati (All. I).

### Finiture interne:

Le pareti interne di una cantina al piano seminterrato, del vano scale e dei vani ai piani soprastanti, sono finite a intonaco tradizionale tinteggiato. Una cantina al piano interrato è finita con muratura e volte a facciavista. Le pareti dei bagni e della cucina sono in parte rivestite in piastrelle di ceramica e in parte finite a intonaco tinteggiato.

### Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei vani al piano interrato e terra è in cotto. Il pavimento dei bagni è in ceramica, mentre al piano primo e secondo è in listelli di parquet; la scala interna di accesso ai piani superiori è rivestita in pietra, mentre la scala di accesso al sottotetto è in legno e ferro.

Il rivestimento dei bagni e della cucina è costituito da piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione.

### Infissi:

Tutti i vani al piano interrato sono privi di aperture, ad eccezione della porta di accesso all'esterno e di una piccola finestra. Al piano terra e primo, i vani sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale mediante finestre aperte sull'esterno, eccetto i due bagni adiacenti alla scala interna, che ne sono privi. Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro e l'oscuramento avviene mediante persiane alla fiorentina e scuretti in legno alle finestre interne. Le porte interne sono in legno.

### Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosigolo autonomo, con caldaia a gas metano



(Riello Domus Kw 31 a Basamento) ed elementi radianti in acciaio nei vani, ad eccezione dei bagni dotati di termo arredo in alluminio.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas metano posta nella cantina al piano seminterrato.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che i bagni e le cucine sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti degrassatori posti nel resede antistante l'immobile.

Impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v-230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre.

Negli elaborati grafici di cui all'allegato I (Tav. 1D-1E-1F-1G-1H) e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestrate;

VANI	SUPERFICI INTERNE (mq)	ALTEZZE (ml)
<b>PIANO INTERRATO S1</b>		
CANTINA 1	MQ 15,76	ML 2,40 -ML 2,50
CANTINA 2	MQ 45,15	ML 2,50
SCALE EST.CANTINA	MQ 5,04	
<b>PIANO TERRA S2</b>		
SOGGIORNO	MQ 16,78	ML 2,72
PRANZO	MQ 19,14	ML 2,60
CUCINA	MQ 18,93	ML 3,30
INGRESSO	MQ 18,40	ML 3,30
W.C.	MQ 3,98	ML 2,60
SCALE	MQ 8,02	
<b>PIANO PRIMO S3</b>		
CAMERA 1	MQ 12,50	ML 2,98



CAMERA 2	MQ 19,00	ML 2.67
CAMERA	MQ 19,27	ML 2.67
GUARDAROB.	MQ 3,43	ML 3.04
BAGNO	MQ 3,98	ML 3.04
BAGNO	MQ 7,68	ML 3.04
LAVANDERIA	MQ 4,09	ML 1.50 - 1.90
DISIMPEGNO 1	MQ 2.04	
DISIMPEGNO 2	MQ 2.92	
DISIMPEGNO 3	MQ 6.49	
<b>PIANO SECONDO S4</b>		
SOTTOTETTO H>1,50	MQ 10,90	ML1,50 <H< ML 2,31
<b>RESEDE ESCLUSIVO S5</b>	MQ 596,00	

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le superfici calpestabili al piano seminterrato, al piano terra e al piano primo:

Superfici Calpestabili Piano interrato S1 = mq 65,95

Superfici Calpestabili Piano Terra S2 = mq 85,25

Superfici Calpestabili Piano Primo S3 = mq 81,84

Superfici Calpestabili Piano Secondo S4 = mq 10,90

Superficie resede esclusivo S5 = mq 596,00

#### Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile

Nel calcolo è sommata alla superficie utile netta, anche la superficie di tutti i muri interni e metà spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti:

Vani	Sup Int. (mq)	Coeff. Rid.	Sup Comm. (mq)
<b>PIANO INTERRATO S1</b>			
CANTINA 1	15,76	30%	4,73
CANTINA 2	45,15	30%	13,55
SCALA EST. CANTINA	5,04	30%	1,51
<b>PIANO TERRA S2</b>			
SOGGIORNO	16,78	100%	16,78
PRANZO	19,14	100%	19,14
CUCINA	18,93	100%	18,93
INGRESSO	18,40	100%	18,40
W,C,	3,98	100%	3,98
SCALE/INGRESSO	8,02	100%	8,02
<b>PIANO PRIMO S3</b>			
CAMERA 1	12,50	100%	12,50
CAMERA 2	19,00	100%	19,00
CAMERA	19,27	100%	19,27
GUARDAROBA	3,43	100%	3,43
BAGNO 1	3,98	100%	3,98
BAGNO 2	7,68	100%	7,68
LAVANDERIA	4,09	100%	4,09



DISIMPEGNO 1	2,04	100%	2,04
DISIMPEGNO 2	2,92	100%	2,92
DISIMPEGNO 3	6,49	100%	6,49
<b>PIANO SECONDO S4</b>			
SOTTOTETTO H>1,50	10,90	40%	4,36
<b>RESEDE ESCLUSIVO S5</b>			
	596,00	10% e 2%	35,26
<b>MURI INTERNI E VANI DI PORTE E FINESTRE</b>			
PIANO INTERRATO	5,29	30%	1,59
PIANO TERRA	7,73	100%	7,73
PIANO PRIMO	7,49	100%	7,49
<b>MURI ESTERNI E VANI DI PORTE E FINESTRE</b>			
PIANO INTERRATO	20,82	30%	6,25
PIANO TERRA	11,87	100%	11,87
PIANO PRIMO	10,74	100%	10,74
PIANO SECONDO	4,51	30%	1,35

1. Superficie Commerciale interna del P Sem. <sup>1</sup>	<b>19,28 mq</b>
2. Superficie Commerciale interna del PT	<b>85,25 mq</b>
3. Superficie Commerciale interna del P1	<b>81,40 mq</b>
4. Superficie Commerciale interna del P2	<b>4,36 mq</b>
5. Superficie commerciale resede esclusivo (S5)	<b>31,07 mq</b>
6. Muri interni e vani di porte e finestre P.sem, PT, P1, P2	<b>16,81 mq</b>
7. Muri esterni e vani di porte e finestre P.sem, PT, P1, P2	<b>30,21 mq</b>

**Totale della superficie commerciale immobile mq 268,88** (data dalla sommatoria dei punti 1, 2, 3, 4, 5, 6,7).

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

L'area di pertinenza dell'immobile è costituita dal resede esclusivo posto al piano terra. Le aree a comune in misura proporzionale, sono costituite dalle aree condominiali e dal parcheggio a comune con i sub 1 e 5 identificato al N.C.E. al foglio 16 part. 1097 sub. 7.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalle verifiche effettuate sugli Strumenti Urbanistici vigenti nel Comune di Signa ovvero sul Regolamento Urbanistico del Comune di Signa approvato con Del. C.C2F. 54 del 13/12/2010, (Sito aggiornato al 10/06/2025), l'immobile oggetto della

<sup>1</sup> La superficie della cantina risulta essere maggiore rispetto alla precedente relazione, poiché con le nuove disposizioni concordate con l'Ufficio tecnico del Comune di Signa, è possibile sanare la porzione di superficie per cui era prevista la messa in pristino.



presente è inserito nel Sub-sistema della collina, UTOE di Beccheria ed è classificato come "Edificio schedato ai sensi della L.R. 50/80".

5) *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupati 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. 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;*

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge comproprietaria non esecutata, pertanto è da considerarsi libero.

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 .....);*

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente eccetto i vincoli di seguito riportati.

Dalle indagini sulla cartografia eseguite sul SIT del Comune di Signa, è emerso che l'area è soggetta ai seguenti vincoli di natura urbanistica:

- Edifici schedati ai sensi della L.R. 59/80 - (P.S. Tav. 8)
- Zona E "Verde Protetto"
- Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex. L. 497/39) - (P.S. Tav. 8)
- Emergenze Paesaggistiche - (P.S. Tav. 10A)
- D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

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;*

Come risulta dal certificato ventennale allegato agli atti del fascicolo, l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare o comunque non opponibili all'acquirente (All. E).



1. ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE del 15.03.2007, Registro Particolare 2517, in favore di \_\_\_\_\_, per € 244.707,46 di cui € 122.353,20 di capitale contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ del diritto di proprietà.
2. ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE del 20.08.2010, Registro Particolare 6569, in favore di \_\_\_\_\_, per € 345.221,20 di cui € 172.610,60 di capitale contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ del diritto di proprietà.
3. ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE del 12.01.2012, Registro Particolare 153, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 06.12.2011, in favore di \_\_\_\_\_, per € 60.000,00 di cui € 38.406,33 di capitale contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ del diritto di proprietà.
4. TRASCRIZIONE n. 23543 RP del 21.10.2014, relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 02.09.2014, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ del diritto di proprietà.
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO n. 33268 del 27.12.2016, relativa a domanda di divisione giudiziale, a favore di \_\_\_\_\_, e a favore e contro \_\_\_\_\_, Tribunale di Firenze del 08.11.2016 Rep. 215.
6. TRASCRIZIONE n. 18635 RP del 21.06.2023, relativa a pignoramento immobiliare, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_.

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;*

L'edificio oggetto della presente non è inserito in condominio, pertanto non ci sono spese fisse di gestione e di manutenzione né di natura condominiale.

9) *verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'i beni, 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;*



Le indagini per la ricerca di Progetti e/o interventi sull'immobile, sono state eseguite presso la Direzione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Signa, mediante richiesta di accesso agli atti del 03/09/2025. In data 30/09/2025, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico, per prendere visione delle seguenti pratiche edilizie e estrarne copia:

Pratica Edilizia n. 1470/97

Avente per oggetto la "Riorganizzazione igienico-funzionale di un immobile in via di Citerna Loc. Crocifisso".

Per cui è stata rilasciata "Concessione per l'esecuzione delle opere", n. 1416 del 03/02/1998.

Pratica Edilizia n. 74/2001

Richiesta di Variante in C.d.O. n° 1. Avente per oggetto il "Rinnovo della Concessione Edilizia n. 1416 del 30/02/1998 relativa alla "Riorganizzazione igienico-funzionale e frazionamento di un immobile" limitatamente alla Unità Immobiliare n. 2 posta in Signa, via di Citerna Loc. Crocifisso".

Per cui è stata rilasciata "Concessione per l'esecuzione delle opere", n. 0040 del 12/04/2001.

Subentra come Progettista e Direttore dei lavori il Geom. [REDACTED]

Pratica Edilizia n. 572/2002.

Rinnovo della Concessione Edilizia n. 1416 del 30/02/1998 relativa alla "Riorganizzazione igienico-funzionale e frazionamento di un immobile limitatamente alla U.I. n° 2" posta in Signa, via di Citerna (Fg. n. 16 part. n. 1097-1096-1100-1101".

Per cui è stata rilasciata l'Autorizzazione prot. n. 1307 del 06/05/2003, per eseguire i lavori di Variante in c.d.o. alla C.E. n. 40/2001, per modifiche interne, oltre alle modifiche della scala di ingresso alla U.I."

Pratica Edilizia n. 0354/2001.

Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 1416 del 13/06/2001 per la "Posa in opera di un infisso ad un porticato di porzione di immobile" posto in Signa, via di Citerna Fg. n. 16 part. n. 1097 sub 2".

Per cui è stata rilasciata l'Autorizzazione n. 33 del 06/05/2003.

Pratica Edilizia n. 331/2003.



Integrazione alla Variante in Corso d'opera 40/2001, consistente nell'ampliamento del vano cantina e il collegamento con la cantina esistente, oltre la realizzazione di un accesso dall'esterno.

Per cui è stata rilasciata "Concessione per l'esecuzione delle opere", n. 009 del 03/03/2004.

Pratica Edilizia n. 530/2003.

Richiesta di parere preventivo preliminare per la realizzazione di una recinzione in corrispondenza del limite di proprietà del resede di pertinenza dell'abitazione. La Commissione Edilizia Integrata in data 06/12/2003 prot. 35/72, rilascia parere favorevole con prescrizioni.

Pratica Edilizia n. 0090/2004.

Rinnovo della Concessione Edilizia n. 1416 del 30/02/1998 relativa alla "Riorganizzazione igienico-funzionale e frazionamento di un immobile limitatamente alla U.I. n° 2" posta in Signa, via di Citerna, Fg. n. 16 part. n. 1097-1096-1100-1101".

Per cui è stata rilasciata Concessione n. 16 del 08/04/2004 per "Rinnovo della Concessione Edilizia n. 40 del 12/04/2001, limitatamente alla realizzazione di opere di finitura e del muro di recinzione".

Pratica Edilizia n. 179/2004

In data 20 aprile 2004, protocollo 8863, è stata depositata una Denuncia di Inizio Attività, richiesta dal sig. [REDACTED]. Il progetto redatto dall'Arch. [REDACTED], consisteva sostanzialmente nella Traslazione di una porzione di recinzione del resede lungo la via di Citerna.

Pratica Edilizia n. 206/2007

Deposito di Variante Finale (art. 142 L.R. 1/2005) in data 11/04/2007 prot. 6287.

A seguito della valutazione degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, l'amministrazione comunale richiede, con lettera Prot. 12575 del 03/07/2007 l'integrazione di documenti, pena l'archiviazione della pratica nei 90 giorni successivi al ricevimento. Il proprietario o il tecnico all'epoca incaricato, non ha provveduto ad integrare la documentazione. Il CTU ha potuto verificare tale situazione solo effettuando un ulteriore accesso presso l'ufficio Tecnico, in quanto le pratiche edilizie sono rilasciate in visione epurate da tutti gli atti interni e le comunicazioni con la proprietà.

Contattato nel 2016 - durante la relazione della precedente perizia di stima - il [REDACTED], tecnico a suo tempo incaricato dalla proprietà per la redazione della variante finale n. 207/2006, egli aveva dichiarato di non avere



nessuna documentazione nel suo archivio e di non avere ricevuto nessuna richiesta di integrazione; lo stesso chiede inoltre di rivolgersi ai tecnici incaricati per la presentazione della pratica al Genio Civile,

, i quali dichiarano di non avere nulla al riguardo nel loro archivio.

Dall'analisi della documentazione sopra elencata l'immobile in oggetto non è conforme allo stato legittimato poiché fra lo stato di rilievo redatto dal CTU (All. I) e gli elaborati grafici analizzati e allegati ai vari progetti (All. G) emerge quanto segue. Piano Seminterrato: risulta che nella porzione della cantina posta al piano seminterrato manca la rappresentazione grafica dell'infisso di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 33 del 06-05-2003 e quanto richiesto nella Pratica n. 206/2007.

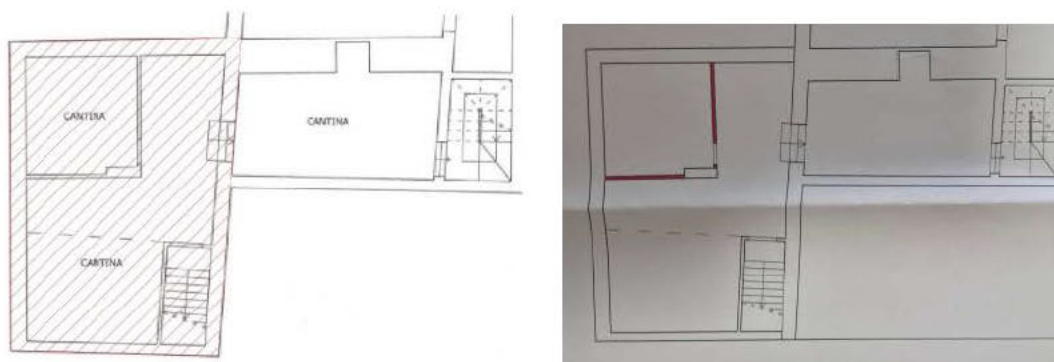


Fig. 2. Estratto Pratica Edilizia n. 206/2007 – Piano Seminterrato – Stato realizzato.

Piano Terra: si riscontrano piccole difformità nelle dimensioni dei vani e variazioni nella distribuzione delle pareti interne, nella struttura della scala interna e la realizzazione della scala esterna di accesso alle cantine; le dimensioni della scala esterna di accesso all'immobile sono maggiori rispetto ai progetti depositati, nel vano ingresso è presente un camino; sulla variante finale 207/2006 manca la rappresentazione grafica dell'infisso di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 33 del 06-05-2003. Il tutto è meglio rappresentato nella fig. 3.

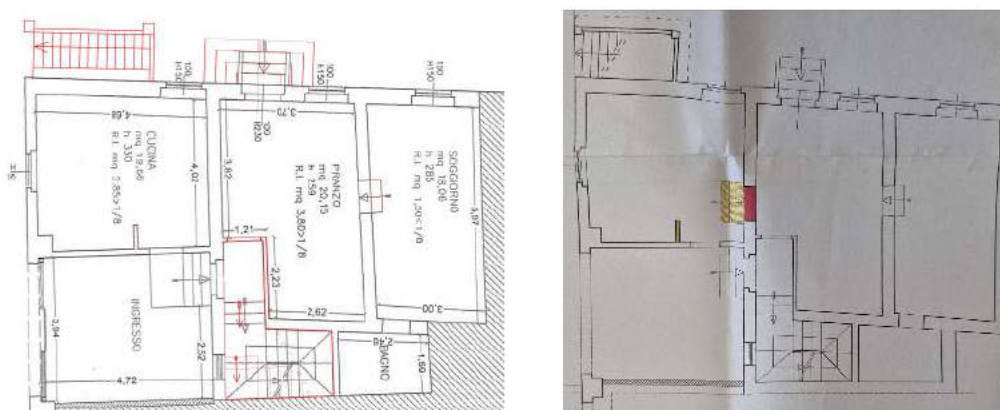


Fig. 3. Estratto Pratica Edilizia n. 354/2001 e Pratica Edilizia n. 206/2007 – piano terra – Stato realizzato.



Piano Primo: si riscontrano piccole difformità nelle dimensioni dei vani e variazioni sulla distribuzione e struttura della scala interna, il tutto rappresentato nella fig. 4.

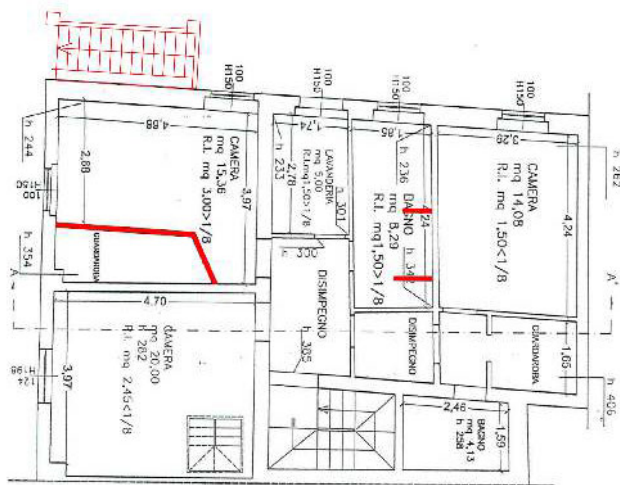


Fig. 4. Estratto Pratica Edilizia n. 354/2001 – piano primo – Stato realizzato.

Affinché il bene sia vendibile occorre sanare le difformità edilizie esistenti, relative alle opere interne e richieste dall'amministrazione comunale nella variante finale, che attualmente risulta archiviata.

Per verificare le procedure relative alla sanabilità del bene, lo scrivente ha chiesto un incontro in data 21/10/2025 con i tecnici del Comune di Signa, che concordano che per sanare le difformità interne presenti ai piani terra, primo e secondo, dovrà essere depositata una SCIA in Sanatoria.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, che in ogni caso dovrà essere depositata una volta sanati gli abusi.

Per quanto sopra indicato, saranno da decurtare dal valore di mercato del bene i costi per:

- gli onorari professionali del tecnico per la redazione della Scia in Sanatoria, pari a € 2.000,00 comprensivi degli oneri di legge oltre diritti e bolli e oltre l'oblazione, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 pari a € 1.032,00;
- gli onorari del tecnico per la presentazione della pratica di deposito dell'agibilità pari a € 600,00 comprensivi degli oneri di legge oltre diritti e bolli per un importo pari a € 150,00;

L'importo complessivo degli onorari, sanzioni e diritti di segreteria, ammonta a Euro 3.782,00.



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*

Si tratta di un immobile realizzato in edilizia privata.

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;*

Sulla base delle riflessioni sulle condizioni intrinseche ed estrinseche e dello stato attuale degli immobili, dello stato di fatto e diritto in cui si trovano, della rifinitura e manutenzione, come sopra specificate, delle condizioni di mercato della zona, dei vincoli urbanistici cui i beni sono soggetti, della loro capacità reddituale e di usufruibilità, il CTU ha valutato, sulla base della consultazione con riviste specializzate e informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e studi tecnici, il più probabile valore di mercato al mq.

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente ha utilizzato i due criteri di stima che ritiene più appropriati.

Il metodo sintetico per comparazione con immobili simili, ovvero il "procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato".

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui lo scrivente si relaziona per la determinazione del più probabile valore dell'immobile. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate nella zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, la superficie, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite nel 2025. In base alla conoscenza dei reali prezzi di compravendita, grazie alla collaborazione di operatori del settore immobiliare operanti in zona e dai siti internet delle agenzie specializzate, si è risalito ai valori unitari medi per metro quadro di superficie.



La stima per valore unitario attraverso la consultazione analitica delle banche dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Una successiva valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2024 (*che prendono in considerazione le variazioni immobiliari del primo semestre 2024*), accessibili tramite consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate (All. L), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché dalle offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

### **Calcolo del valore di mercato dell'immobile**

#### a. Metodo sintetico:

Dalle indagini eseguite sui siti internet di seguito riportati, il CTU ha individuato cinque contrattazioni ritenute attendibili e abbastanza simili per le caratteristiche ubicative, tipologiche, di consistenza, riguardanti immobili che sono stati realizzati o ristrutturati quasi all'attualità o nel recentissimo passato.

Quindi sono stati reperiti beni immobili che possano rappresentare un corretto e valido campione di riferimento, aventi caratteristiche simili a quelli presenti nell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendosi così, come dati di confronto, i valori attribuiti.

#### 1) Casa.it rif. 52386111

- Superficie mq 165 2.060,60 €/mq
- Valore dell'immobile è di € 340.000,00

#### 2) Casa.it rif. 51137549

- Superficie mq 187 1.818,18. €/mq
- Valore dell'immobile è di € 340.000,00

#### 3) Casa.it rif. 50605928

- Superficie mq 333 2.372,37 €/mq
- Valore dell'immobile è di € 790.000,00

#### 4) Idealista.it rif. 33538729

- Superficie mq 109 2.183,48 €/mq
- Valore dell'immobile è di € 238.000,00

#### 5) Immobiliare.it rif. 122311126



- Superficie mq 165 2.060,60 €/mq
- Valore dell'immobile è di € 340.000,00

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati, si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è così calcolato:

Superficie commerciale 268,88 mq

**Valore dell'immobile € 564.393,59** (268,88 mq x 2.099,05 €/mq)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Considerando i dati dell'Osservatorio (All. L) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo civile, a destinazione residenziale, in Provincia di Firenze, Comune di Signa, in stato conservativo normale in zona Extraurbana/ resto del territorio Nord-ovest, codice zona R2, microzona 0 oscilla tra un valore min. di €/mq 1.600,00 ed un valore max di 2.350,00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda. Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di risanamento/ristrutturazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento la media fra il valore massimo e il valore minimo, ovvero:

$$VuO = (1.600,00 \text{ €/mq} + 2.300,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.975,00$$

Il totale della superficie commerciale dell'appartamento è 268,88 mq

Valore dell'immobile è pari a: **VciO = € 531.039,98** (268,88 mq x 1.975,00 €/mq)

c. Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e dalla valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei paragrafi precedenti, si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 564.393,59;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 531.039,98.

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un valore di stima pari a € 547.716,78

**Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 545.000,00**

Si precisa che la stima dell'immobile:

- è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate e concluse le relative indagini (data di stesura della relazione);
- che il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità



contrattuale dei contraenti o dal prezzo desumibile da banche dati che si basano su più generiche quotazioni medie;

- è da intendersi espressa "a corpo e non a misura" in quanto espressione del più probabile valore di mercato dei beni nelle loro caratteristiche globali, dove il criterio di calcolo applicato costituisce mero procedimento esplicativo e onnicomprensivo e le superfici computate sono approssimazione dell'ordine di grandezza della valutazione.

*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.*

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale del bene.

Pertanto il prezzo d'asta viene calcolato sull'intera proprietà del bene che è pari a € 545.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale non soggette alla riduzione d'asta, che ammontano a euro 4.385,00, pertanto il prezzo a base d'asta consigliato è dato da (€545.000,00 - € 4.385,00)-10% che è pari a € 486.553,50

**Il prezzo dell'immobile a base d'asta a corpo è di € 485.000,00**

(Euro quattrocentoottantacinquemila/00).

*13) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quote di bene indiviso:  
-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quote 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;*

Il bene per la sua caratteristica dimensionale, stato di conservazione e collocazione territoriale, risulta appetibile sul mercato immobiliare.

Il sottoscritto CTU, considerato che l'appartamento presenta una continuità di superfici abitabili sui vari piani (scala interna, cantine al seminterrato, zona giorno al piano terra e notte al piano primo, separazione degli impianti idro-termo-sanitari, ecc.), tenuto conto che un processo di suddivisione comprometterebbe l'idoneità alloggiativa, alterando le parti comuni dell'immobile (aree destinate agli impianti termici, colonne di scarico, impianti elettrici) rendendo difficile il rispetto dei



requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, anche dal punto di vista impiantistico, ritiene che non sia possibile suddividere l'appartamento in più unità immobiliari.

Tenuto conto che oggetto di pignoramento è l'intera proprietà del bene, il valore della quota pignorata, coincide con il più probabile valore di stima calcolato al punto che precede, pari a €. 545.000,00.

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

Considerato che l'esecuzione immobiliare riguarda persone fisiche, l'eventuale alienazione non è soggetta all'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura in vigore al momento della vendita.

Tutte le cessioni di immobili da privati sono soggette all'imposta di registro del 9,00% sul valore dichiarato nell'atto, più le imposte ipotecarie e catastali.

Inoltre, se l'abitazione è destinata a diventare la prima casa, l'acquirente può chiedere l'applicazione dell'imposta di registro prevista per la prima casa, pari al 2% del valore catastale, con le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

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

Si tratta di un lotto unico, costituito da una porzione di terra-tetto a civile abitazione al primo, secondo piano e soffitta, con cantina al piano interrato.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge comproprietario non esecutato, pertanto è da considerarsi libero.

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 dell/i beni/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).*

Il sottoscritto CTU dichiara che la presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, dichiara altresì di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Firenze, 28/10/2025

Il CTU Arch. Domenico Parrilla

