

Arch. *****

lensidamiano@libero.it

cell. +39.335.7048342

via B. Ammannati, 4 - 50053 - EMPOLI (FI) Tel. 0571540925 - 3357048342

Relazione di stima (copia epurata)

**Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare**

Proc. n. 475/2019 R.G.

contro

Comune di:
Lastra a Signa - via delle Macine n°38
Signa - via Marconi n°26
Montelupo F.no - via del Corso n°43/45 e 47

Empoli, lì 09/12/2025

Il C.T.U.

Arch. *****

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. RG 475/2019

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U.	pag. 3
Quesiti posti dal Giudice esecutivo	pag. 4
Risposta ai quesiti	
Premessa	pag. 8
Quesito n. 1)	pag. 10
Quesito n. 2)	pag. 17
Quesito n. 3)	pag. 18
Quesito n. 4)	pag. 20
Quesito n. 5)	pag. 28
Quesito n. 6)	pag. 29
Quesito n. 7)	pag. 30
Quesito n. 8)	pag. 32
Quesito n. 9)	pag. 33
Quesito n. 10)	pag. 35
Quesito n. 11)	pag. 40
Quesito n. 12)	pag. 44
Quesito n. 13)	pag. 49
Sintesi allegati copia integrale	
- Documentazione fotografica	a seguire
- Documentazione catastale	a seguire
- Documentazione urbanistica	a seguire
- Conservatoria dei RR.II. di Firenze	a seguire
- Altri documenti	a seguire
- Copia notifiche	a seguire



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.: 475/2019 del R.G.

contro

***** + 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Consulente Tecnico D'Ufficio: Arch. *****

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto ***** , nato ad Empoli (FI) il ***** , con studio professionale in Empoli, via B. ***** n°4, COD. FISC. ***** , iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 7854, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9342, a seguito dell'incarico conferitogli in data 21/05/2025 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.



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

provveda l'esperto:

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

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

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



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

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

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

domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;

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

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

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

QUESITO n. 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero d'iscrizione) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili



all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO n. 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorati.

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

QUESITO n. 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'eserto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa



tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

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

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

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;
- indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

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



RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 01/09/2025 e che le medesime sono terminate in data 09/12/2025, il C.T.U. riporta quanto segue:

- il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici dei vari Comuni interessati, una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 29/10/2025 e 31/10/2025 eseguiva i sopralluoghi di visita nel corso dei quali scattava immagini fotografiche, eseguiva i rilievi dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

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

Si precisa che il pignoramento immobiliare in oggetto è relativo a più beni immobili, pertanto il sottoscritto C.T.U. prevede la costituzione di più lotti di vendita del compendio, in particolare:

- **LOTTO 1: Immobile per civile abitazione**, posto nel Comune di Lastra a Signa_Loc. Malmantile (FI), via delle Macine n°38, costituito da un immobile in fase di ristrutturazione prospettante sulla pubblica via della consistenza catastale di vani 9,5 e catastalmente identificato dal foglio di mappa 26_particella 40_subalterno 209.
- **LOTTO 2: Appartamento per civile abitazione** posto nel Comune di Signa (FI), via Guglielmo Marconi n°26, posto al piano terra rialzato oltre garage al piano seminterrato, della consistenza catastale di:
Abitazione 6,5 vani, catastalmente identificato dal foglio di mappa 15_particella 494_subalterno 205;
Garage mq 34, catastalmente identificato dal foglio di mappa 15_particella 494_subalterno 207.

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
 Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



- **LOTTO 2bis: Locali di sgombero** posti nel Comune di Signa (FI), via Guglielmo Marconi n°26, posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di:
Locale 1 mq 27, catastalmente identificato dal foglio di mappa 15_particella 494_subalterno 209;
Locale 2 mq 31, catastalmente identificato dal foglio di mappa 15_particella 494_subalterno 211.

- **LOTTO 3: Immobile per civile abitazione**, posto nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), via del Corso n°43/45, costituito da un immobile distribuito su due livelli fuori terra, prospettante sulla pubblica via della consistenza catastale di vani 9 e catastalmente identificato dal foglio di mappa 9_particella 236_subalterno 3.

- **LOTTO 4: negozio** posti nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), via del Corso n°47, posto su un unico livello fuori terra, della consistenza catastale di mq 26 e catastalmente identificato dal foglio di mappa 9_particella 236_subalterno 5.



QUESITO n. 1)

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

R I S P O S T A :

LOTTO 1:

Trattasi di **appartamento ad uso civile abitazione**, sito nel Comune di Lastra a Signa (FI) - Fraz. Malmantile, via delle Macine n°38, di tipologia terra-tetto avente accesso indipendente, il quale si sviluppa su due piani fuori terra oltre piccolo sottotetto.

Confini: porzione di fabbricato contraddistinto dal subalterno 210 e con accesso da via Fonda, porzione di fabbricato contraddistinto dal subalterno 208 via delle Macine.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Lastra a Signa (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.:
*****, proprietà per 1/2.
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: *****,
proprietà per 1/2.

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 23/09/2025 non risulta *conforme* allo stato di fatto in quanto l'immobile è stato oggetto di lavori edili mai portati a termine. La conseguenza è stata che il catasto non è mai stato aggiornato. **Allo stato attuale l'immobile è un cantiere in stato di abbandono.** Si ritiene comunque che le attuali planimetria identifichino il bene.

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Lastra a Signa, foglio 26, particella 40, subalterno 209, Via delle Macine n°38, piano T-1°, cat. A/2, classe 3[^], consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq 207, superficie catastale escluse aree scoperte mq 202, rendita catastale € 809,55.

Alla data del 23/09/2025 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09/10/2019, Registro Generale 39897, Registro Particolare 28460.

LOTTO 2:

Trattasi di **appartamento ad uso civile abitazione**, sito nel Comune di Signa (FI), via Marconi n°26. L'unità immobiliare è parte di un più ampio fabbricato il quale si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato. E' pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un locale di autorimessa al piano seminterrato.



Confini civile abitazione: resede a comune (sub. 500) su due lati resede frontale e laterale non colpiti dal presente procedimento (sub. 202 e 203);

Confini autorimessa: altra porzione di fabbricato contraddistinto dai sub. 208 e 210 (di proprietà di altro soggetto non facente parte della procedura).

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Signa (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.

- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 23/09/2025 risulta *conforme* allo stato di fatto.

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 205, Via Marconi n°26, piano T, cat. A/2, classe 5[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 172, superficie catastale escluse aree scoperte mq 166, rendita catastale € 654,61.

Garage: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 207, Via Marconi n°26, piano S1, cat. C/6, classe 7[^], consistenza mq 34, superficie catastale mq 54, rendita catastale € 172,08.

Alla data del 23/09/2025 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09/10/2019, Registro Generale 39897, Registro Particolare 28460.



LOTTO 2bis:

Trattasi di **locali di sgombero** siti nel Comune di Signa (FI), via Marconi n°26, facente parte di un più ampio fabbricato (vedi Lotto 2), posti al piano seminterrato.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Signa (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.: ***** , proprietà per 1/4;
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: ***** , proprietà per 1/4;
- *****nato a Firenze (FI) il 25/11/1947, C.F.: ***** , proprietà per 1/2 (non facente parte della procedura).

Le planimetrie catastali dei locali di sgombero alla data del 23/09/2025 risultano *conformi* allo stato di fatto.

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Locale di sgombero 1: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 209, via Marconi n°26, piano S1, cat. C/2, classe 5[^], consistenza mq 27, superficie catastale mq 32, rendita catastale € 52,99.

Locale di sgombero 2: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 211, via Marconi n°26, piano S1, cat. C/2, classe 5[^], consistenza mq 31, superficie catastale mq 35, rendita catastale € 60,84.

Confini Loc. di sgombero 1_sub.209: altro locale (sub. 208), altro locale di sgombero (sub.211), scannafosso (sub.501);

Confini Loc. di sgombero 2_sub.211: altri locali di sgombero colpiti dalla procedura (sub. 209), sub.210 e scannafosso (sub. 501).

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.

Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



Alla data del 23/09/2025 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09/10/2019, Registro Generale 39897, Registro Particolare 28460.

LOTTO 3:

Trattasi di **appartamento ad uso civile abitazione**, sito nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), via del Corso n°43/45, il quale si sviluppa su due piani fuori terra, avente accesso indipendente e un resede esclusivo nella parte posteriore.

Confini: altro immobile oggetto della procedura posto al civico 47 (sub.5), via del Corso.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Montelupo Fiorentino (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.:
*****, proprietà per 50/120;
- *****nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921,
C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte della procedura e **defunto per il quale non è mai stata presentata denuncia di successione**);
- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964,
C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura);
- *****nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.:
*****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura).

Si precisa che alla data del 23/09/2025 i dati catastali indicati in visura non corrispondono a quelli riscontrati nella realtà **limitatamente**



alla toponomastica. Ad oggi non è più "via Torre n°33/35", ma "via del Corso n°43/45".

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Montelupo Fiorentino, foglio 9, particella 236, subalterno 3, Via della Torre n°33/35, piano S1-T, cat. A/3, classe 2 ^ , consistenza 9 vani, superficie catastale mq 198, superficie catastale escluse aree scoperte mq 186, rendita catastale € 604,25.

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 23/09/2025 non risulta *conforme* allo stato di fatto per piccole differenze riscontrate in fase di rilievo e per alcune misure riferite alle altezze interne. Peccati "veniali" che potrebbero essere anche tralasciati e che non ne compromettono la commerciabilità.

Si ritiene comunque che le attuali planimetria identifichino il bene.

Per quanto attiene le discrepanze catastali se si ritenesse di doverle correggere viene stimato un importo globale di **€ 4.000,00 a carico dell'acquirente.**

Si precisa che la cifra indicata è puramente indicativa e basata esclusivamente su considerazioni di massima elaborate dal sottoscritto.

LOTTO 4:

Trattasi di **negozio**, sito nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), via del Corso n°47, il quale si sviluppa su un unico piano fuori terra, avente accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.

Confini: altro immobile oggetto della procedura posto al civico 45 (vedi sub.3), via del Corso su due lati.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Montelupo Fiorentino (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.:
*****, proprietà per 50/120;
- ***** nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921,
C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte
della procedura e **defunto per il quale non è mai stata
presentata denuncia di successione**);
- ***** nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964,
C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte
della procedura);
- ***** nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.:
*****, proprietà per 30/120 (non facente parte della
procedura).

La planimetria catastale dei locali ad uso negozio alla data del 23/09/2025 risulta *non conforme* allo stato di fatto.

La difformità riscontrata è localizzata sul lato destro dell'immobile per chi entra al suo interno. Su questo lato nella attuale planimetria catastale in atti è riportata una porta che dovrebbe comunicare con l'esterno. In fase di rilievo tale porta all'interno del locale non è presente, a differenza di quanto si riscontra esternamente. Essa dà accesso ad una sorta di cavedio che non è stato possibile visitare per la mancanza della chiave. Sembra che tale cavedio sia ricavato nello spessore della muratura o comunque prendendo parte del locale interno.

Si ritiene comunque che l'attuale planimetria del fondo commerciale identifichi il bene.

Per quanto attiene le discrepanze catastali sopra riscontrate viene stimato un importo globale di **€ 2.000,00 a carico dell'acquirente**.

Si precisa che la cifra indicata è puramente indicativa e basata esclusivamente su considerazioni di massima elaborate dal sottoscritto.

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Negozi: Catasto Fabbricati, Comune di Montelupo Fiorentino, foglio 9, particella 236, subalterno 5, Via del Corso n°47, piano T, cat. C/1,

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



classe 4[^], consistenza mq 26, superficie catastale mq 29, rendita catastale € 443,12.

Alla data del 23/09/2025 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09/10/2019, Registro Generale 39897, Registro Particolare 28460.

QUESITO n. 2)

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

RISPOSTA:

Atto Giudiziario di Pignoramento immobili notificato a mezzo di ufficiale giudiziario in data 19/09/2019 rep. 9567/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze il giorno 09/10/2019 al Registro Particolare 28460, Registro Generale 39897, a favore di ***** P.IVA: 02599341209 e contro ***** C.F.: ***** e *****C.F.: ***** per il diritto di proprietà della quota di:

- 1/1 dei beni compresi nel Lotto 1 e Lotto 2;
- 1/2 dei beni compresi nel Lotto 2bis;
(Comproprietario sig. ***** nato a Firenze (FI) il 25/11/1947, C.F.: *****, proprietà per 1/2)
- 50/120 per i beni di cui Lotto 3 e Lotto 4.

Comproprietari Lotti 3 e 4:

***** nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921, C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte della procedura e **defunto per il quale non è mai stata presentata denuncia di successione**);



*****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964, C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura);

*****nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura).

QUESITO n. 3)

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

RISPOSTA:

LOTTO 1:

Il sig. ***** e la sig.ra *****, attuali proprietari sono divenuti in possesso dell'immobile per civile abitazione posto in Lastra a Signa - Fraz. Malmantile via delle Macine, in forza di:

- per la quota di 1/4 ciascuno per successione del padre e coniuge *****. Dichiarazione di successione n°82 volume 3598 registrata a Firenze in data 13/09/2001 e trascritta presso l'Ufficio provinciale di Firenze in data 20/01/2007 al n°2123 del registro particolare e successiva dichiarazione di successione modificativa n°60 volume 122 registrata a Firenze in data 11/03/2009 e trascritta a Firenze in data 31/08/2009 al n°25472 del registro particolare;
- per la quota di 1/4 ciascuno per acquisto fattone da ***** con atto Notaio Vettori Vincenzo con sede in Montelupo F.no (FI) del 16/02/2009 repertorio 47024/11327, trascritto a Firenze in data 20/02/2009 al n°6018 del registro particolare;



LOTTO 2:

Il sig. ***** e la sig.ra *****, attuali proprietari sono divenuti in possesso dell'immobile per civile abitazione posto in Signa, via Marconi, in forza di:

- per la quota di 1/2 ciascuno per successione del padre e coniuge *****. Dichiarazione di successione n°82 volume 3598 registrata a Firenze in data 13/09/2001 e trascritta presso l'Ufficio provinciale di Firenze in data 20/01/2007 al n°2123 del registro particolare e successiva dichiarazione di successione modificativa n°60 volume 122 registrata a Firenze in data 11/03/2009 e trascritta a Firenze in data 31/08/2009 al n°25472 del registro particolare. Il bene é pervenuto al de cuius per acquisto fattone da *****e *****per atto Notaio Baroncelli di Buggiano del 11/07/1972 Repertorio n°2179 fascicolo n°1732 in atti dal 04/11/2008, Registrato a Pescia il 22/07/1972 n°2086, vol. n°210.

LOTTO 2bis:

Il sig. ***** e la sig.ra *****, attuali proprietari sono divenuti in possesso dell'immobile per civile abitazione posto in Signa, via Marconi, in forza di:

- per la quota di 1/4 ciascuno per successione del padre e coniuge *****. Dichiarazione di successione n°82 volume 3598 registrata a Firenze in data 13/09/2001 e trascritta presso l'Ufficio provinciale di Firenze in data 20/01/2007 al n°2123 del registro particolare e successiva dichiarazione di successione modificativa n°60 volume 122 registrata a Firenze in data 11/03/2009 e trascritta a Firenze in data 31/08/2009 al n°25472 del registro particolare. Il bene é pervenuto al de cuius per acquisto fattone da *****e ***** per atto Notaio Baroncelli di Buggiano del 11/07/1972 Repertorio

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



n°2179 fascicolo n°1732 in atti dal 04/11/2008, Registrato a Pescia il 22/07/1972 n°2086, vol. n°210.

LOTTO 3 e LOTTO 4:

Al sig. *****, attuale proprietario in quota parte, è divenuto in possesso dell'immobile per civile abitazione e del negozio posto in Montelupo Fiorentino, in forza di:

- per successione di *****, deceduta il 18/11/2013, n°1599 volume 9990 registrata a Empoli 13/11/2014 e trascritta presso l'ufficio provinciale di Firenze il 02/04/2015 al n°7753 di Registro particolare; precedentemente il predetto bene era pervenuto al de cuius per successione del 09/12/1985 voltura in atti del 13/09/1994. Il bene é pervenuto al de cuius per acquisto fattone da ***** e ***** nei [REDACTED] (coniugi in regime di comunione dei beni) per atto Notaio Vettori di Firenze del 23/01/1986 Repertorio n°52088, Registrato a Firenze il 03/02/1986 a n°2496.

Nella certificazione notarile viene precisato che il coniuge e le figlie (*****), del de cuius *****, hanno rinunciato alla predetta eredità giusta rinuncia con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2014 R.G. n°6220/2014.

La successione di ***** non è mai stata presentata come confermato dall'Agenzia delle Entrate, quindi la quota di proprietà pari a 10/120 è rimasta ancora ad esso intestata.

QUESITO n. 4)

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

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



RISPOSTA:

LOTTO 1:

Trattasi di **fabbricato uso civile abitazione** che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piccolo sottotetto di un edificio unifamiliare posto nel comune di Lastra a Signa (FI) - frazione Malmantile, via delle Macine. Sono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare una corte ed un locale lavanderia sulla parte retrostante del fabbricato. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica attraverso piccolo resede antistante il fabbricato, anch'esso in proprietà esclusiva dell'immobile. Il bene risulta così composto: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, locale lavanderia e wc sottoscala, il tutto al piano terra; disimpegno, quattro camere ed un bagno al piano primo ed altro piccolo servizio igienico nel sottotetto. Il tutto per una superficie commerciale di circa 214 metri quadrati.

Si precisa che il bene si trova allo stato grezzo a seguito della sospensione del cantiere avvenuta nel maggio 2013 inerenti l'intervento di ristrutturazione con frazionamento iniziati con pratica edilizia D.I.A. n°4672 del 2011. Il bene quindi è privo di intonaci, di impianti idrico e termico oltre che di impianto elettrico, oltre che di finestre e porte interne. Lo stato in cui è stato fermato il cantiere deve essere avvenuto praticamente alla fine delle demolizioni, infatti non sono presenti né i pavimenti né i massetti. Oltre questo una parte del piano terra è interdetta perché sono state chiuse le porte che le davano accesso ma non fu riaperta la porta come da progetto, quindi non è visitabile se non scavalcando due finestre.

Stesso discorso dicasi per il piano primo visto che i primi tre/quattro gradini della scala che gli dà accesso sono stati tolti.

Si precisa comunque che attraverso un piccolo buco presente nella muratura del sottoscala sono riuscito a scattare delle foto dell'interno di tale vano interdetto e con una scaletta sono riuscito a salire al piano primo per verificare lo stato di fatto dell'immobile e scattare alcune foto.



Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Lastra a Signa individua il fabbricato in oggetto nel territorio urbanizzato e facente parte del tessuto storico.

Da un colloquio avuto con un tecnico dell'area edilizia del Comune di Lastra a Signa, seppur la DIA del 2011 sia per forza di cose decaduta e sia quindi ad oggi inefficace, i lavori potranno essere portati a termine. L'attuale strumento urbanistico permette ancora il frazionamento. Dovrà però essere valutata la reale fattibilità del frazionamento in tre unità (come originariamente progettato) visto il cambiamento dell'attuale quadro normativo. Fatta tale premessa sarà quindi necessario presentare una pratica di SCIA o CILA, secondo la tipologia di intervento che si renderà necessario per portare a termine i lavori e il cantiere potrà riprendere il suo corso.

Per poter terminare i lavori di cui alla D.I.A. sopra riportata sono stati quantificati in **€ 135.000,00 a carico dell'acquirente (vedi allegato alla relazione) esclusi oneri comunali.**

Si precisa che la cifra indicata è puramente indicativa e basata esclusivamente su considerazioni di massima elaborate dal sottoscritto anche in conseguenza del fatto che essendo un cantiere abbandonato per natura potrebbe "nascondere" imprevisti non valutabili durante un semplice sopralluogo.

LOTTO 2:

Immobile ad uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno rialzato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, oltre locale garage (sub. 207) posto al piano seminterrato. La civile abitazione si trova in normale stato di manutenzione (in riferimento alla vetustà) e risulta così composta: ingresso, disimpegno, cucina con balcone, bagno, tre vani e ampio soggiorno con caminetto, dal quale si accede al loggiato e al giardino, il tutto per una superficie commerciale di circa 186 metri quadrati; l'autorimessa è posta al piano seminterrato e vi si accede direttamente dall'abitazione tramite scala interna privata o esternamente tramite resede a comune. Essa risulta essere priva di tramezzi e pertanto non è fisicamente presente una delimitazione che

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.

Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



la separa con la porzione di altra proprietà (sub. 208 di proprietà *****), proprietario dell'appartamento posto al piano primo dello stesso stabile). La situazione configura una servitù, visto che l'unico modo per accedervi è passare all'interno del sub. 207, oggetto di pignoramento e di proprietà ***** e *****.

L'accesso all'appartamento avviene da via Marconi, strada a bassa percorrenza, con la possibilità di parcheggio pubblico su un lato della carreggiata, tramite resede e scala a comune.

Il fabbricato ha caratteri architettonici tipici toscani. Le facciate sono semplici e finite ad intonaco civile tinteggiate di colore chiaro, con rifiniture in pietra e aperture dotate di infissi in legno con persiane dello stesso materiale.

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- il pavimento dell'appartamento è realizzato con piastrelle di marmo di varia forma e geometria di color chiaro. Le camere sono pavimentate in parquet;
- i servizi igienici sono dotati di rivestimento alle pareti mediante piastrelle in ceramica di colore scuro le quali le ritroviamo anche in terra e sono dotati dei classici sanitari;
- il riscaldamento dei locali è affidato a caldaia a gasolio e distribuzione mediante fancoil (non è stato possibile capire se l'impianto è o meno funzionante);
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento è costituito da una fossa biologica a comune con un appartamento posto al piano primo.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative medie e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione anche vista la vetustà.

Al piano seminterrato la situazione è pressoché la stessa con la differenza che il pavimento è costituito da mattonelle di piccole dimensione in klinker.

Si riporta che la proprietà del piano primo (sig. *****) ha fatto presente che la copertura dell'immobile ha delle infiltrazioni



d'acqua le quali hanno provocato dei distacchi di intonaco nel sottotetto (situazione non verificata dal sottoscritto) oltre ad alcune parti di intonaco esterno delle facciate che appalesano l'usura data dal tempo.

LOTTO 2bis:

Locali di sgombero posti al livello seminterrato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26 (vedi Lotto 2) ai quali si accede nel seguente modo:

- per il sub. 209 (sulla destra per chi guarda il prospetto principale dell'immobile) tramite resede a comune (sub.500), sub. 207 (proprietà ***** e ***** esegutati) e il sub. 208 (proprietà *****estranee alla procedura). Oppure direttamente dall'appartamento del piano terra (sub.205 oggetto di pignoramento) tramite scala interna privata, sub. 207 (proprietà ***** e ***** esegutati) e il sub. 208 (proprietà ***** estraneo alla procedura). Si comprende facilmente che per accedere a tale subalterno si deve per forza di cose passare attraverso il sub. 208 di proprietà di altro soggetto estraneo alla procedura.
- per il sub. 211 (sulla sinistra per chi guarda il prospetto principale dell'immobile) tramite resede a comune (sub.500) e il sub. 210 (proprietà ***** estraneo alla procedura).

Anche in questo caso si configura una servitù di passo per il proprietario del garage (sub. 210) visto che è l'unico modo per poter accedere al sub. 211.

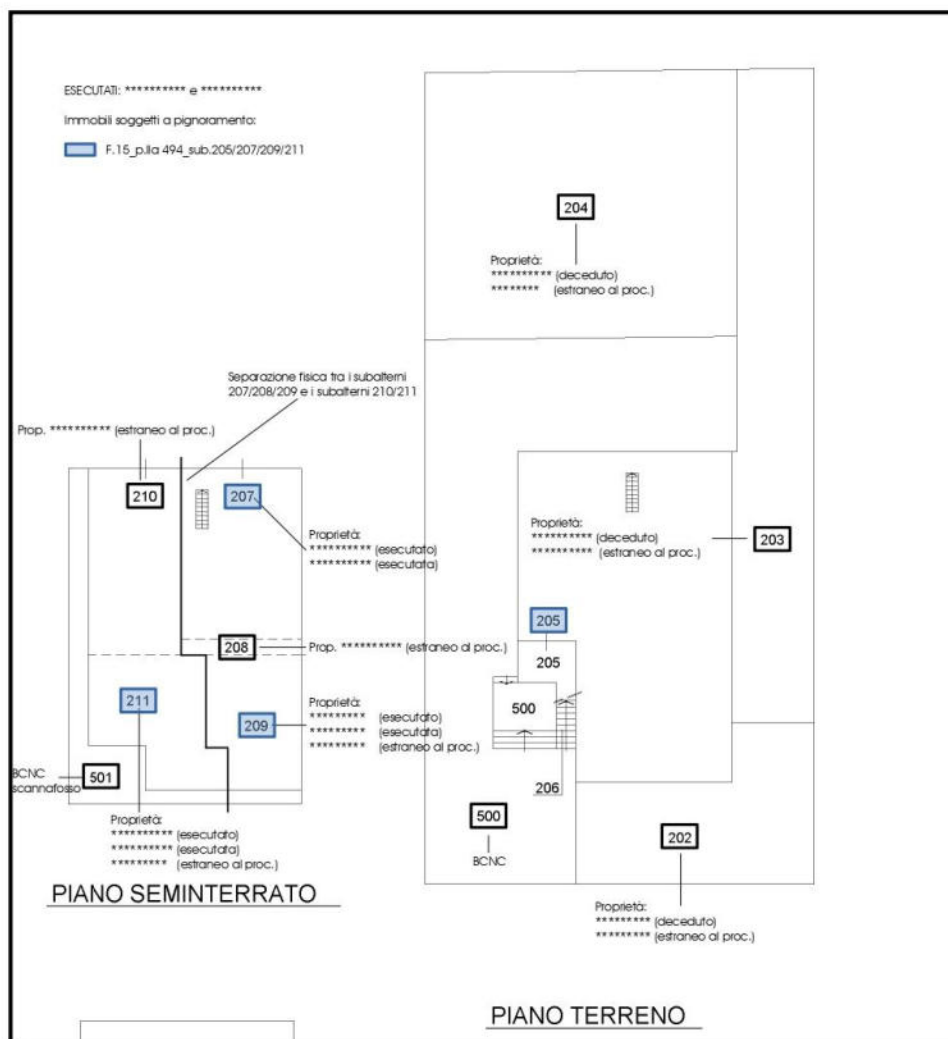
Le finiture interne di questi ambienti sono molto semplici come è normale che sia. Le pareti sono intonacate e dipinte di bianco e i pavimenti sono realizzati con le mattonelline in klinker tipiche del periodo storico durante il quale è stato costruito l'immobile, il quale risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione anche vista la vetustà. il tutto per una superficie commerciale di circa 17,00 metri quadrati.



Rispetto a quanto sopra descritto in riferimento ai Lotti 2 e 2bis si fa presente che la situazione catastale delle proprietà non è proprio delle migliori (vedi sottostante schema esplicativo). Al di là dei motivi che hanno portato a questa singolare situazione e giusto per fare un po' di chiarezza si riporta qui di seguito uno schema esplicativo della situazione dei piani terra e seminterrato. Infatti anche al piano terra ritroviamo una situazione non molto chiara visto che alcuni subalterni che circondano il fabbricato sono ancora intestati a soggetti estranei alla procedura: ***** (proprietario dell'appartamento posto al piano primo e *****(deceduto).

Per fare un esempio e spiegare cosa intendo, il subalterno 202, non facente parte del pignoramento, che non è altro che un piccolo giardino antistante il porticato dell'appartamento del piano terra (Lotto 2) identificato dal sub. 205, è intestato a [REDACTED] il quale è deceduto e a ***** , intestatario dell'appartamento del piano primo dello stesso stabile, estraneo alla procedura. Tale giardino, in condizioni normali, dovrebbe essere parte della proprietà dell'appartamento o per lo meno essere correttamente intestato agli attuali proprietari visto che il sig. ***** è deceduto nel 2000.





LOTTO 3:

Immobile ad uso civile abitazione che si sviluppa sui piani terra e primo di un edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso °43/45. La civile abitazione ad oggi si trova in condizioni di completo abbandono e risulta così composta: due stanze al piano terreno oltre locale cantina, forno e un disimpegno. Tramite una scala in muratura si raggiunge il piano primo che è composto da disimpegno, servizio igienico e quattro locali oltre cucina. E' presente un resede esclusivo tergale e annesso esterno il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 218 metri quadrati.



L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via del Corso, strada a bassa percorrenza con la possibilità di parcheggio pubblico.

Il fabbricato ha caratteri architettonici votati alla semplicità. Le facciate sono semplici e finite ad intonaco civile tinteggiate di colore chiaro, aperture dotate di infissi in legno e persiane.

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- il pavimento del piano terra, ove presente, è realizzato in graniglia o in cotto. Lo stesso materiale lo ritroviamo al piano primo nelle camere e nel disimpegno, mentre nelle altre stanze sono presenti delle normali mattonelle;
- i servizi igienici sono dotati di rivestimento alle pareti mediante piastrelle in ceramica di color chiaro e sono dotati di sanitari;
- l'impianto termico non è presente;
- l'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia;
- per quanto riguarda l'impianto di smaltimento la proprietà non è riuscita a dare notizie certe, quindi non posso riportare notizie in merito.

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

LOTTO 4:

Immobile ad uso bottega che si sviluppa sul solo piano terra ed è porzione di un più ampio fabbricato di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico n°47. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica e si trova in condizioni di abbandono e risulta composto da un unico vano oltre w.c. il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 32 metri quadrati.

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- il pavimento di tutto il vano, è realizzato con piastrelle in graniglia di colore tendenzialmente scuro;



- il servizio igienico è dotato di rivestimento alle pareti mediante piastrelle in ceramica di color chiaro e sono dotati di sanitari all'apparenza funzionanti;
- l'impianto termico è assente;
- l'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia;
- per quanto riguarda l'impianto di smaltimento la proprietà non è riuscita a darmi notizie certe, quindi non posso riportare notizie in merito.

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

QUESITO n. 5)

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

RISPOSTA :

TUTTI I LOTTI:

Gli immobili facenti parte dei vari lotti risultano non occupati anche se in possesso dei legittimi proprietari.



QUESITO n. 6)

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

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

RISPOSTA:

TUTTI I LOTTI:

Non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Si precisa inoltre che non è presente alcun amministratore di condominio per il fabbricato contenente le unità immobiliari in oggetto.

LOTTI 2 e 2bis:

Al piano seminterrato la situazione delle proprietà risulta essere molto intricata. I locali facenti parte di questo lotto sono in comproprietà (vedi quesito n°1_Lotto 2bis). All'atto pratico il piano è diviso in due parti distinte (vedi pianta a pag. 26). Di fatto però i diversi proprietari usufruiscono in modo "esclusivo" dei vani che stanno a destra e a sinistra della divisione data dal muro che le separa in modo longitudinale. Detto questo però le proprietà dei sub. 209 e 211 sono condivise pur stando uno a destra e l'altro a sinistra della predetta divisione. Questo comporta una servitù nel momento in cui i proprietari volessero accedervi.



QUESITO n. 7)

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

RISPOSTA:

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

LOTTO 1:**ISCRIZIONI CONTRO**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 22/09/2009, Repertorio 47791/11875 registrato a Firenze il 24/09/2009 reg. Generale 42460 reg. Particolare 6573, per un totale di € 450.000,00 (*quattrocentocinquantamila*) a favore di ***** con sede in Castelfiorentino (FI) P.IVA: 00657440483 contro ***** e ***** per la complessiva quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati nella presente perizia al LOTTO 1.

Si precisa che nella nota di iscrizione risultano errate le quote di proprietà indicate, in quanto viene indicata la quota di 1/4 di ***** e la quota di 3/4 a ***** , anziché la corretta quota di 1/2 ciascuno.



TUTTI I LOTTI:

Trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 09/10/2019, Registro Particolare 28460, Registro Generale 39897, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9567/2019 del 19/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di *****

TUTTI I LOTTI:

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 13/02/2020, Repertorio 157/2020 registrato a Firenze il 26/06/2020 Reg. Generale 21974 Reg. Particolare 4001, per un totale di € 22.000,00 (*ventiduemila*) a favore di *****C.F.: ***** e contro ***** per la proprietà della quota di 1/2 dei beni individuati nella presente perizia al LOTTO 1 oltre i soli magazzini oggi compresi all'interno del LOTTO 2 e i terreni del LOTTO 6, per la quota di 1/4 dei terreni del LOTTO 5 e per la quota di 50/120 della proprietà dei beni ogni individuati al lotto LOTTO 3 e LOTTO 4.

TUTTI I LOTTI:

Trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 07/02/2025, Registro Particolare 3363, Registro Generale 4649, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 8/2025 del 09/01/2025 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI *****.



QUESITO n. 8)

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorati.

RISPOSTA:

TUTTI I LOTTI:

Tutte le unità immobiliari e le relative pertinenze non fanno parte di condominio e pertanto non insistono oneri e gravami di natura condominiale.

PRECISAZIONE LOTTO 2:

Gli immobili facenti parte dei Lotti 2 e 2bis, sono parte di un più ampio fabbricato bifamiliare e per quanto non sia formalmente inquadrato come "condominio" ha delle parti a comune le quali ovviamente hanno necessità di essere non solo mantenute ma anche sistemate nel momento in cui si presentino delle problematiche. In sede di sopralluogo la proprietà del piano primo (Sig. *****) ha riportato che ci sarebbe la necessità di tagliare i grossi pini che incombono sull'edificio i quali sono stati anche colpiti da recenti eventi meteo. Oltre a ciò, sempre nel resede retrostante il fabbricato, il muro a retta sta franando e questo provoca il dissesto dello stesso. Infine la copertura dell'immobile bifamiliare sembra abbia appalesato infiltrazioni d'acqua con relativi distacchi di calcinacci.



QUESITO n. 9)

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

RISPOSTA :

LOTTO 1:

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

- Concessione Edilizia n°3266 del 27/02/2008;
- Art. 26 n°621 del 09/06/1992;
- D.l.A. n°4235 dell 31/12/2009;
- D.l.A. n°4672 del 27/06/2011.

LOTTO 2 e 2bis:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Signa, il fabbricato risulta essere edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n°1782 del 20/04/1971 per "costruzione di fabbricato per quartieri di civile abitazione da erigersi in Signa



via Marconi" rilasciata a seguito del N.O. della Soprintendenza dei Beni Monumentali di Firenze in data 02/03/1971, protocollo n°24488;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°4735/98 per domanda di Condono Edilizio (L. 47/1985) presentata in data 01/10/1986 prot. 15328 per modifiche interne dovute alla diversa distribuzione di spazi interni avvenuta nel corso della costruzione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°4794, n°4795 e n°4796 del 05/05/1998 per la domanda di Condono Edilizio (L. 47/1985) presentata in data 01/10/1986 prot. 15330 per modifiche di "ampliato del piano seminterrato di edificio residenziale" Busta n°1782;
- Autorizzazione n°2219 del 10/11/1993 per la costruzione di un muro a retta;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°4867 del 23/10/1998 per domanda di Condono Edilizio (L. 47/1985) presentata in data 01/10/1986 prot. 15335.

LOTTO 3 e 4:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Montelupo Fiorentino, non sono emersi atti o documenti edilizi riferiti agli immobili riferiti a tali Lotti.

Trattasi comunque di immobili costruiti prima del 01/09/1967, ricadenti all'esterno del centro abitato, così come individuato con Deliberazione della G.M. n°478 del 07/10/1985.



QUESITO n. 10)

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

RISPOSTA:

LOTTO 1:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 1.650 e € 2.350 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 950 e € 2.400 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Lastra a Signa, zona Malmantile, valutate tutti gli aspetti negativi come lo stato "grezzo", l'assenza di un posto auto e la difficoltà a reperirlo nelle immediate vicinanze, la scarsa luminosità dell'immobile e la posizione si è stabilito in € 1.300,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Descrizione	Superf. mq	Coeff. ragguglio	Super. ragg.
appartamento	207	coeff. 100%	= 207
terrazza	6	coeff. 25%	= 1,5
soffitta	6	coeff. 25%	= 1,5
Superficie resedi	38	coeff. 10%	= 3,8
TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE arrotondata mq			214

Valore al mq: € 1.300,00 x 214,00 mq = **€ 278.000,00** (arrotond. per difetto)

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



VALORE DI MERCATO DEL BENE:
 € 278.000,00 (euroduecentosettantottomila/00).

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

LOTTO 2:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare per i villini* (valore di mercato compreso tra € 1.900 e € 2.700 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari simili su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it*, dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Signa, zona centrale, valutati inoltre i vari aspetti positivi e negativi dell'immobile nonché la vetustà, si è stabilito in € 1.350,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Super. ragg.
appartamento	140	coeff. 100% =	140
garage	40	coeff. 60% =	24
cantina	15	coeff. 25% =	3,75
terrazzo e portico	30	coeff. 35% =	10,5
resedi	79	coeff. 10% =	7,9
TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE arrotondata mq			186

Valore al mq: € 1.350,00 x 186,00 mq = **€ 250.000,00 (arrotondato per difetto)**

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
 Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



VALORE DI MERCATO DEL BENE:
 € 250.000,00 (euroduecentocinquantamila/00).

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

LOTTO 2bis:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare per i villini* (valore di mercato compreso tra € 1.900 e € 2.700 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari simili su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it*, dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Signa, zona centrale, valutati inoltre i vari aspetti positivi e negativi dell'immobile nonché la vetustà, si è stabilito in € 1.350,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Super. ragg.
cantine sub. 209	29	coeff. 25% =	7,25
cantine sub. 211	40	coeff. 25% =	10
TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE arrotondata mq			17

Valore al mq: € 1.350,00 x 17,00 mq = **€ 23.000,00 (arrof. per eccesso)**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:
 € 23.000,00 (euroventitremila/00).



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

LOTTO 3:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 1.000 e € 1.500 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari simili su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 1.800 e € 2.500 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati nelle vicinanze nel Comune di Montelupo Fiorentino, zona centrale, e considerato lo stato pessimo di conservazione e valutati i pro e i contro dell'immobile, si è stabilito in € 700,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio		Super. ragg.
appartamento	190	coeff. 100%	=	190
giardino	109	coeff. 10%	=	10,9
cantina	24	coeff. 35%	=	8,40
loc. accessori	17	coeff. 35%	=	5,95
loc. ripostiglio est.	11	coeff. 25%	=	2,75
TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE arrotondata mq				218

Valore al mq: € 700,00 x 218,00 mq = **€ 150.000,00 (arrotondato per difetto)**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:
€ 150.000,00 (eurocentocinquantamila/00).



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

LOTTO 4:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 1.000 e € 1.900 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari simili su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 450 e € 1.580 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati nelle vicinanze nel Comune di Montelupo Fiorentino, zona centrale, e considerato lo stato pessimo di conservazione e valutati i pro e i contro dell'immobile, si è stabilito in € 900,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Super. ragg.
negozio	32	coeff. 100% =	32
TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE arrotondata mq			32

Valore al mq: € 900,00 x 32,00 mq = **€ 28.000,00 (arrotondato per difetto)**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:
€ 28.000,00 (euroventottomila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono



l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

QUESITO n. 11)

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

RISPOSTA :

LOTTO 1:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 135.000,00 per far ripartire e concludere i lavori edili necessari a rendere l'immobile abitabile (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 4*), pertanto:

Valore	=	€ 278.000,00 -
Spese condominiali	=	€ 135.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 143.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 143.000,00 (eurocentoquarantatremila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 15% circa rispetto al valore di mercato ricavato per il fatto che l'immobile si presenta come



un cantiere abbandonato, quindi le incognite per portare a termine i lavori sono maggiori; pertanto per unità libere si ottiene:

$$€ 143.000,00 - 15\% = \mathbf{€ 120.000,00} \text{ (arrotondato per difetto)}$$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 120.000,00 (eurocentoventimila/00).

LOTTO 2:

Dal valore di mercato del bene anzidetto non vi sono importi da detrarre per i vizi del bene, pertanto:

Valore	=	€ 250.000,00
Totale valore corrente di mercato	=	€ 250.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:
€ 250.000,00 (euroduecentocinquantamila/00).

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

$$€ 250.000,00 - 10\% = \mathbf{€ 225.000,00}$$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 225.000,00 (euroduecentoventicinquemila/00).

LOTTO 2bis:

Dal valore di mercato del bene anzidetto non vi sono importi da detrarre per i vizi del bene, pertanto:



Valore	=	€ 23.000,00
Totale valore corrente di mercato	=	€ 23.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 23.000,00 (euroventitremila/00).

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

€ 23.000,00 - 10% = **€ 20.500,00** (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 20.500,00 (euroventimilacinquecento/00).

LOTTO 3:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 4.000,00 per la sistemazione catastale (come meglio specificato nelle risposte al *Quesito n. 1*), pertanto:

Valore	=	€ 150.000,00 -
Sistemazione catastale	=	€ 4.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 146.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 146.000,00 (eurocentoquarantaseimila/00).

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

€ 146.000,00 - 10% = **€ 130.000,00** (arrotondato per difetto)

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
 € 130.000,00 (eurocentotrentamila/00).

LOTTO 4:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 2.000,00 per la sistemazione catastale (come meglio specificato nelle risposte al *Quesito n. 1*), pertanto:

Valore	=	€ 28.000,00 -
Sistemazione catastale	=	€ 2.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 26.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:
 € 26.000,00 (euroventiseimila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:
 € 26.000,00 - 10% = **€ 23.500,00** (arrotondato per eccesso)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
 € 23.500,00 (euroventitremilacinquecento/00).



QUESITO n. 12)

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

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

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;
- indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA :

LOTTO 1:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09/10/2019 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche può essere diviso in due unità immobiliari così come sarebbe avvenuto con l'ultima pratica edilizia presentata.

c) regime impositivo:

Vendita da privato, quindi non soggetta all'applicazione dell'I.V.A.



LOTTO 2:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.:
*****, proprietà per 1/2.
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: *****,
proprietà per 1/2.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09/10/2019 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Vendita da privato, quindi non soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

LOTTO 2bis:

Il bene può considerarsi scarsamente appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953,
C.F.: *****, proprietà per 1/4;
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.:
*****, proprietà per 1/4;



- *****nato a Firenze (FI) il 25/11/1947, C.F.:
*****, proprietà per 1/2 (non facente parte della
procedura).

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09/10/2019 riguarda la quota di 1/2 di proprietà del bene sopra descritto. Quindi il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a:
 $€ 23.000,00 \times 1/2 = € 11.500,00$

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE (quota pignorata 1/2):
 € 11.500,00 (euroundicimilacinquecento/00).

Il valore a base d'asta della quota pignorata sarà pari a:
 $€ 20.500,00 \times 1/2 = € 10.250,00$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 1/2):
 € 10.250,00 (eurodiecimiladuecentocinquanta/00).

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Vendita da privato, quindi non soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

LOTTO 3:

Il bene può considerarsi mediamente appetibile sul mercato.



a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.:
*****, proprietà per 50/120;
- ***** nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921,
C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte
della procedura e **defunto per il quale non è mai stata
presentata denuncia di successione**);
- ***** nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964,
C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte
della procedura);
- ***** nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.:
*****, proprietà per 30/120 (non facente parte della
procedura).

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09/10/2019 riguarda la quota di 50/120 di proprietà del bene sopra descritto. Quindi il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a:

€ 146.000,00 x 50/120 = € 60.800,00 **(arrotondato per difetto)**

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE (quota pignorata 50/120):
€ 60.800,00 (eurosessantamilaottocento/00).

Il valore a base d'asta della quota pignorata sarà pari a:

€ 130.000,00 x 50/120 = **€ 54.000,00** **(arrotondato per difetto)**

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 50/120):
€ 54.000,00 (eurocinquataquattromila/00).



b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Vendita da privato, quindi non soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

LOTTO 4:

Il bene può considerarsi mediamente appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.:
*****, proprietà per 50/120;
- ***** nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921,
C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte
della procedura e **defunto per il quale non è mai stata
presentata denuncia di successione**);
- ***** nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964,
C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte
della procedura);
- ***** nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.:
*****, proprietà per 30/120 (non facente parte della
procedura).

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09/10/2019 riguarda la quota di 50/120 di proprietà del bene sopra descritto. Quindi il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a:

€ 26.000,00 x 50/120 = € 10.800,00 (**arrotondato per difetto**)

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE (quota pignorata 50/120):

€ 10.800,00 (eurodiecimilaottocento/00).



Il valore a base d'asta della quota pignorata sarà pari a:
 € 23.500,00 x 50/120 = **€ 9.800,00** (arrotondato per eccesso)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 50/120):
 € 9.800,00 (euronovemilaottocento/00).

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Vendita da privato, quindi non soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

QUESITO n. 13)

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

RISPOSTA :

LOTTO 1:

Trattasi di **fabbricato uso civile abitazione** che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piccolo sottotetto di un edificio unifamiliare posto nel comune di Lastra a Signa (FI) - frazione Malmantile, via delle Macine. Sono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare una corte ed un locale lavanderia sulla parte retrostante del fabbricato. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica attraverso piccolo resede antistante il fabbricato, anch'esso in proprietà esclusiva dell'immobile. Il bene risulta così composto: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, locale lavanderia e wc sottoscala, il tutto al piano terra; disimpegno, quattro camere ed un bagno al piano primo ed altro servizio igienico



nel sottotetto. Il tutto per una superficie commerciale di circa 214 metri quadrati.

Si precisa che il bene si trova allo stato grezzo a seguito della sospensione del cantiere avvenuta nel maggio 2013 inerenti l'intervento di ristrutturazione con frazionamento iniziati con pratica edilizia D.I.A. n°4672 del 2011.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Lastra a Signa (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Lastra a Signa, foglio 26, particella 40, subalterno 209, Via delle Macine n°38, piano T-1°, cat. A/2, classe 3[^], consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq 207, superficie catastale escluse aree scoperte mq 202, rendita catastale € 809,55.

L'immobile risulta libero e non occupato da nessuno in quanto è ad oggi un cantiere fermo.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 120.000,00 (eurocentoventimila/00).

LOTTO 2:

Immobile ad uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno rialzato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, oltre locale garage (sub. 207) posto al piano seminterrato. La civile abitazione si trova in normale stato di manutenzione e risulta così composta: ingresso, disimpegno, cucina



con balcone, bagno, tre vani e ampio soggiorno con caminetto dal quale si accede al loggiato e al giardino, il tutto per una superficie commerciale di circa 186 metri quadrati; l'autorimessa posta al piano seminterrato e vi si accede direttamente dall'abitazione tramite scala privata interna o esternamente tramite resede a comune. Esso risulta essere privo di tramezzi e pertanto non è fisicamente presente una delimitazione che la separa con la porzione di altra proprietà (sub. 208 di proprietà *****), proprietario dell'appartamento posto al piano primo dello stesso stabile).

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Signa (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: ***** , proprietà per 1/2.

In data 23/09/2025 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 205, Via Marconi n°26, piano T, cat. A/2, classe 5[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 172, superficie catastale escluse aree scoperte mq 166, rendita catastale € 654,61.

Garage: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 207, Via Marconi n°26, piano S1, cat. C/6, classe 7[^], consistenza mq 34, superficie catastale mq 54, rendita catastale € 172,08.

L'appartamento costituente il lotto 2 in sede di sopralluogo non risultava occupato da nessuno, anche se l'esecutata Sig.ra ***** , risulta residente presso l'immobile.

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 250.000,00 (euroduecentocinquantamila/00).



LOTTO 2bis:

Locali di sgombero posti al livello seminterrato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26 (vedi Lotto 2) ai quali si accede nel seguente modo:

- per il sub. 209 (sulla destra per chi guarda il prospetto principale dell'immobile) tramite resede a comune (sub.500), sub. 207 (proprietà ***** e ***** esegutati) e il sub. 208 (proprietà *****estranee alla procedura). Oppure direttamente dall'appartamento del piano terra (sub.205 oggetto di pignoramento) tramite scala interna privata, sub. 207 (proprietà ***** e ***** esegutati) e il sub. 208 (proprietà *****estranee alla procedura);
- per il sub. 211 (sulla sinistra per chi guarda il prospetto principale dell'immobile) tramite resede a comune (sub.500) e il sub. 210 (proprietà *****estranee alla procedura).

All'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Signa (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 06/09/1953, C.F.: ***** , proprietà per 1/4;
- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: ***** , proprietà per 1/4;
- *****nato a Firenze (FI) il 25/11/1947, C.F.: ***** , proprietà per 1/2 (non facente parte della procedura).

Locale di sgombero 1: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 209, via Marconi n°26, piano S1, cat. C/2, classe 5 ^ , consistenza mq 27, superficie catastale mq 32, rendita catastale € 52,99.

Locale di sgombero 2: Catasto Fabbricati, Comune di Signa, foglio 15, particella 494, subalterno 211, via Marconi n°26, piano
Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



S1, cat. C/2, classe 5[^], consistenza mq 31, superficie catastale mq 35, rendita catastale € 60,84.

I locali di sgombero identificati dal sub. 209 risultano occupati dagli esecutati, mentre i locali di sgombero identificati dal sub. 211 risultano occupati dal Sig. ***** (non facente parte della procedura)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA' (quota pignorata 1/2):
€ 10.250,00 (euro diecimiladuecentocinquanta/00).

LOTTO 3:

Immobile ad uso civile abitazione che si sviluppa sui piani terra e primo di un edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso °43/45. La civile abitazione ad oggi si trova in condizioni di completo abbandono e risulta così composta: due stanze al piano terreno oltre locale cantina, forno e un disimpegno. Tramite una scala in muratura si raggiunge il piano primo che è composto da disimpegno servizio igienico e quattro locali oltre cucina resede esclusivo tergale e annesso esterno il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 218 metri quadrati.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Montelupo Fiorentino (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.:
*****, proprietà per 50/120;
- ***** nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921,
C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte della procedura e **defunto per il quale non è mai stata presentata denuncia di successione**);

Esecuzione immobiliare: Proc. n°475/2019 R.G.
Comune di: Signa, Montelupo Fiorentino, Lastra a Signa



- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964, C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura);
- *****nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura).

L'immobile risulta libero e non occupato da nessuno e in stato di abbandono.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 50/120):
€ 54.000,00 (eurocinquataquattromila/00).

LOTTO 4:

Immobile ad uso bottega che si sviluppa sul solo piano terra ed é porzione di un più ampio fabbricato di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico n°47. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica e si trova in condizioni di abbandono e risulta composto da un unico vano oltre w.c. il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 32 metri quadrati.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Montelupo Fiorentino (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 23/09/2025 a:

- ***** nato a Firenze (FI) il 26/12/1979, C.F.: *****, proprietà per 50/120;
- *****nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 22/08/1921, C.F.: *****, proprietà per 10/120 (non facente parte della procedura e **defunto per il quale non è mai stata presentata denuncia di successione**);



- *****nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 09/11/1964, C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura);
- *****nata a Montelupo Fiorentino il 24/04/1962, C.F.: *****, proprietà per 30/120 (non facente parte della procedura).

L'immobile risulta libero e non occupato da nessuno e in stato di abbandono.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 50/120):
€ 9.800,00 (euronovemilaottocento/00).



La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) unitamente alla versione epurata per il Giudice esecutivo ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 475/2019 R.G.*.

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

Empoli, lì 09/12/2025

Il C.T.U.

Arch. *****

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- computo metrico estimativo opere mancanti - LOTTO1;
- altri documenti (copia informe atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

