

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

\*\*\*\*\*

Accertamento tecnico e di stima nell'esecuzione immobiliare iscritta al  
n°180/2025 Ruolo Generale, vertente tra:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Attore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Convenuto

Giudice Esecutore **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Indice:

- 1) Premesse..... pag.01;
- 2) Descrizione ed individuazione dei beni..... pag.08;
- 3) Provenienza..... pag.14;
- 4) Trascrizioni, iscrizioni, vincoli, oneri, ecc. pregiudizievoli..... pag.14;
- 5) Giudizio di divisione tra i proprietari, e di divisibilità e possesso dei beni..... pag.15;
- 6) Accertamenti regolarità edilizia e urbanistica, Legge 47/85 e Legge 724/94.... pag.16;
- 7) Valutazione e regime impositivo della vendita..... pag.17;
- 8) Sommara descrizione dei beni..... pag.21;
- 9) Allegati..... pag.22.

\*\*\*

**1) PREMESSE**

Il sottoscritto **Geometra PIERO SELMI**, con studio professionale in Fucecchio Via R. Fucini 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3026/11, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva intestata, con il provvedimento del 26.06.2025, riceveva dal Sig. Giudice i seguenti quesiti "Provveda a:

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

**(vedasi Punto 2 dell'indice)**

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); **(vedasi Punto 2 dell'indice)**

- 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; **(vedasi Punto 3 dell'indice)**
- 4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;  
**(vedasi Punto 2 e 8 dell'indice)**
- 5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **(vedasi Punto 5**

**dell'indice)**

- 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); **(vedasi Punto 4 e 5 dell'indice)**
- 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti del 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; **(vedasi Punto 4 dell'indice)**
- 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; **(vedasi Punto 4 dell'indice)**

- 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 del 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; **(vedasi Punto 6 dell'indice)**
- 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; **(vedasi Punto == dell'indice)**

- 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 si terrà conto, ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc. **(vedasi Punto 7 dell'indice)**
- 12) 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 eventuali spese condominiali insolute; **(vedasi Punto 4, 5 e 7 dell'indice)**

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

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

- il valore come al punto 9 (**leggasi "11" n.d.r.**) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di individualità 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; **(vedasi Punto 5 e 7 dell'indice)**

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione; **(vedasi Punto 7 dell'indice)**

- 14)** effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato); **(vedasi Punto 5 e 8 dell'indice)**

- 15)** consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato: **(vedasi Punto 9 dell'indice)**

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello base d'asta; **(allegato "M")**

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

gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali); **(allegato "I")**

- 15)** L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per

via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. (**allegato "N"**)

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

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

**NB. - in grassetto note del consulente.**

Ciò premesso ed in relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver compiuto gli accertamenti dovuti, espone quanto segue.

## 2) **DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Da quanto risulta dagli atti della procedura esecutiva, dall'esito delle ricerche effettuate presso i competenti per territorio Agenzia del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa e "Catasto" di Firenze) e Uffici Tecnici Comunali di Cerreto Guidi, nonché dallo stato dei luoghi risultanti all'atto del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 07 (sette) ottobre 2025, l'immobile oggetto della presente, il tutto per **l'intera piena proprietà** spettante all'esecutato, è costituito da un fabbricato urbano per abitazione, posto in Comune di Cerreto Guidi (FI), Via Pian del Casone n.c. 47 Frazione Stabbia. Quanto sopra è ubicato in zona abbastanza edificata, ma molto periferica rispetto al capoluogo comunale (circa km. 6), con accesso appunto garantito dalla citata pubblica viabilità

costituita da strada asfaltata.

Il fabbricato principale del tipo isolato, libero su tre lati ed uno in aderenza con fabbricati accessori di altra proprietà, di vecchia epoca di costruzione originaria, attualmente si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione, sia esternamente che internamente benché sia stato oggetto di opere di ristrutturazione e rifacimento del tetto alla fine degli anni settanta; per sommi capi le strutture portanti verticali sono realizzate presuntivamente in muratura, intonacate sia internamente sia esternamente con intonaco del tipo civile; presuntivamente le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai con travi di acciaio e tavelle, mentre la copertura del fabbricato tutto risulta essere in travetti in cemento, tavelle murate e soprastanti elementi in cotto tipo “marsigliesi”. Vedi documentazione fotografica allegata sotto la lettera “A” identificante il fabbricato tutto gli accessori esterni (magazzino e corte), il suo contesto generale e gli interni.

Per il fabbricato in oggetto e suoi accessori sono comunque compresi i diritti di proprietà in ragione della parte considerata, su tutte le parti o servizi che siano comuni per Legge e/o consuetudine o che lo siano per destinazione, e di cui in particolare le strutture verticali, muri di confine, eventuali impianti vari, allontanamento acque, ecc., il tutto per come a suo tempo edificato e poi modificato, e anche denunciato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali.

Più precisamente trattasi di un fabbricato ad uso abitazione, ubicato su due piani fuori terra oltre soffitta, avente accesso dalla pubblica viabilità transitando prima su resedi presuntivamente di altre proprietà esercitando diritto di passo attivo (presuntivamente pedonale e carrabile) e poi sulla corte annessa di proprietà esclusiva fino ad arrivare al portoncino d’ingresso, contraddistinto dal numero civico 47, lo stesso dicasi per locale accessorio ad uso ripostiglio/magazzino. Il tutto con una suddivisione degli spazi interni conforme agli attuali canoni, e composto: al piano terra ingresso e scala per l’accesso al

soprastante piano primo con piccolo ripostiglio interpiano, soggiorno, cucina-pranzo e ripostiglio in parte sottoscala, oltre ampia corte esterna di circa mq. 360, attestante il lato sud del fabbricato, esclusa l'area di sedime del fabbricato principale medesimo e quella del locale accessorio ripostiglio/magazzino di circa mq. 34,00 sulla quale insiste; al piano primo disimpegno notte e scala per l'accesso al soprastante piano secondo (soffitta-sottotetto), tre camere e bagno; al soprastante piano secondo ampio locale uso soffitta-sottotetto (il tutto come fascicolo delle planimetrie allegato sotto la lettera "B").

La pavimentazione dell'abitazione risulta essere realizzata in svariati materiali, formati e tipologia di posa, quali: al piano terra, pietra naturale tipo granito per l'ingresso, ceramica decorata di colore chiaro per il soggiorno, ceramica di colore cuoio per la cucina (vedi documentazione fotografica allegata sotto la lettera "A" – da foto 18 a foto 24); al piano primo, pezzami di pietra naturale tipo marmo per la camera più grande, graniglia colore chiaro per le restanti due camere e il disimpegno, ceramica formato 10x20 di colore scuro per il bagno (da foto 27 a foto 36); al piano secondo/soffitta ceramica colore marrone chiaro (foto 37,38 e 39); pavimentazioni tutte datate di media qualità e in massima parte in cattivo stato di conservazione. I rivestimenti alle pareti sono presenti: al piano terra per la zona cucina in mattonelle di ceramica formato 20x20 montate a correre di colore chiaro con decori fino ad H.ml. 1,40 circa (foto 24); al piano primo per il servizio igienico in mattonelle di ceramica formato 15x15 montate a correre di colore acqua marina con decori (foto 27 e 28); il tutto di media qualità e non buono stato di conservazione. Così come datato e non buono stato di conservazione risulta il rivestimento in pietra naturale (trani) e il corrimano in legno per la scala interna (foto 19, 26 e 26).

Le pareti sono intonacate con intonaco del tipo civile, così come i soffitti, tinteggiate "di non fresca vernice", al piano primo sulle pareti risulta applicata anche carta da parati, comunque il tutto prevalentemente datato e non buono stato di conservazione (foto

interne in genere) con evidenti lesioni (foto 33), fino a potersi definire addirittura pessimo, per importanti infiltrazioni d'umidità di risalita, per alcune porzioni al piano terra (foto 20, 21 e 22).

L'impianto elettrico è di vecchio tipo sottotraccia, presuntivamente sfilabile, con placche in alluminio anodizzato, con un numero di punti presa e luce sufficienti all'uso cui è destinato l'immobile; non risulta presente l'impianto citofonico. Risultano invece presenti l'impianto Tv e telefonico. Per l'impianto termico, si riscontra la presenza di radiatori con elementi radianti in ghisa e tubazioni sottotraccia di mandata e ritorno, ma non si rileva la presenza della caldaia, il tutto comunque di vecchio tipo, cattivo stato e dubbia funzionalità (vedi foto 21 e 27). L'impianto idraulico è costituito da tubazioni sottotraccia per il servizio igienico e la cucina, con fornitura di acqua calda sanitaria probabilmente proveniente dallo scaldabagno elettrico presente per il bagno (foto 28), mentre la provenienza non è stata possibile verificarla per la cucina. Il servizio igienico al piano primo è corredato di apparecchi sanitari in ceramica di colore bianco, quali lavabo, wc., bidet e vasca, il tutto di media qualità ed in non buono stato (vedi foto 27 e 28).

L'immobile è fornito di portoncino d'ingresso in legno massello a bozze e parti in vetro, senza serratura di sicurezza, in cattivo stato (vedi foto 18); porte interne di tipo anta tutte in legno tamburato lisce di colore marrone scuro in discreto stato di conservazione (vedi foto 22, 23 e 24); oltre che di altri infissi quali finestre e porta/finestra in legno di colore marrone chiaro, vetro semplice, in prevalente discreto stato di conservazione (vedi foto interne 21, 23, 32, 34, 35, 38, 39 e 40), dotate di persiane sempre in legno colore marrone (vedi foto dell'esterno) il tutto di media qualità e generale cattivo/pessimo stato di conservazione; per il bagno la finestra risulta essere in alluminio anodizzato e vetro (foto 27).

Nei locali e porzioni di essi privi di rivestimento è presente il battiscopa in

pietra.

Il fabbricato accessorio a suo ripostiglio/magazzino, ubicato nelle immediate vicinanze sulla corte esterna esclusiva, risulta costituito da un unico locale con copertura a capanna, il tutto in pessimo stato di conservazione e fatiscente, con parte della copertura già crollata (foto 13, 14, 15 e 17). Le pareti perimetrali sono in muratura di laterizi e intonacate, mentre la struttura di copertura è costituita da travi e travicelli in legno, tavelle in laterizio e manto di copertura in cotto. Stante la precaria situazione generale non si è provveduto ad eseguire altri accertamenti.

L'ampia corte esterna esclusiva annessa all'abitazione ed attestante prevalentemente il lato sud del fabbricato, risulta essere in parte pavimentata con pezzami di pietra naturale porfido a "posa incerta", in discreto stato di conservazione (foto 8, 9, 13 e 14), ed in parte destinata a giardino, anche se attualmente versa in totale stato d'abbandono (foto 10, 15 e 16). Su detta corte insistono anche altri manufatti di tipo precario, anche in aderenza al fabbricato accessorio suddetto, ai quali non si attribuisce rilevanza alcuna e che sono da considerare destinati alla demolizione/rimozione (foto 15 e 16).

All'atto del sopralluogo quanto sopra descritto per la porzione ad uso abitazione, risulta avere un sostanziale basso/medio stato di rifinitura e cattivo/pessimo stato di conservazione e manutenzione, ma è distribuito in modo funzionale visto l'uso abitativo cui è destinato, come risulta anche sia dalle planimetrie "catastali" di cui appresso che dalle planimetrie del fabbricato nel suo complesso costituente il fascicolo allegato alla lettera "B".

Il fabbricato considerato ad uso **abitazione, al piano terra e primo**, ha una **superficie lorda** di circa **mq. 139,00**, oltre soffitta al piano secondo di circa **mq. 69,00**. Gli accessori esterni quali: il fabbricato a suo **magazzino al piano terra** ha una **superficie lorda** di circa **mq. 34,00**; la **corte esterna** ha una **superficie** di circa **mq. 360,00**.

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale

- Territorio Servizi Catastali il bene in esecuzione risulta censito, dopo il completo accampionamento a variante con Tipo Mappale e pratica Docfa eseguito dal sottoscritto previa autorizzazione con assunzione delle spese da parte del creditore procedente e autorizzazione definitiva del Giudice Esecutore (Annotazioni: classamento e rendita proposti d.m. 701/94) al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, correttamente intestato all'esecutato per l'intero, descritto e rappresentato nel **Foglio di Mappa 11:**

dalla **Particella 128 Subalterno 500**, Rendita Euro 619,75, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, Via Pian del Casone n. 47, Piano Terra, Primo e Secondo, Superficie Catastale Totale mq. 175 e Totale escluse aree scoperte mq. 157 (VARIAZIONE del 10.11.2025 Pratica n.FI0206529 in atti dal 12.11.2025 Prot. NSD n. Entrate.Agev-ST1.Registro.Ufficiale-4808440.10/11/2025 DIVISIONE – AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE – n.206529.1/2025) – **per il fabbricato d'abitazione con gli accessori interni e la corte esterna;**

dalla **Particella 128 Subalterno 501**, Rendita Euro 68,90, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 29, Via Pian del Casone s.n.c., Piano Terra, Superficie Catastale Totale mq. 34 (VARIAZIONE del 10.11.2025 Pratica n.FI0206529 in atti dal 12.11.2025 Prot. NSD n. Entrate.Agev-ST1.Registro.Ufficiale-4808440.10/11/2025 DIVISIONE – AMPLIAMENTO -RISTRUTTURAZIONE – n.206529.1/2025) – **per il magazzino esterno.**

Per completezza, al catasto terreni di detto Comune l'immobile risulta attualmente censito nel Foglio di Mappa 11 Particella 128 quale Ente Urbano, superficie mq. 470 (comprendente anche la Particella 129 – giusto Tipo Mappale del 04.11.2025 Pratica n.FI0203736 in atti dal 04.11.2025 Prot. NSD n. Entrate.Agev-ST1.Registro.Ufficiale-4709283.04/11/2025 presentato il 04.11.2025 – n.203736.1/2025)

Allegato sotto la lettera "C" il fascicolo contenente le visure riguardanti la descrizione di cui sopra, le planimetrie delle unità immobiliari, l'elenco immobili,

l'elaborato planimetrico completo. l'estratto di mappa e la visura al Catasto Terreni delle particelle, il tutto rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio suddetta.

L'immobile, previa descrizione fattane, è individuabile nella documentazione fotografica di cui all'allegato "A" nelle esposizioni:

dal numero 01 al numero 16 per l'esterno;

dal numero 17 al numero 40 per l'interno.

Per ciò che riguarda i confini della porzione d'immobile considerata non è stato possibile accertarli univocamente.

N.B. - Lo stato dei luoghi corrisponde esattamente a quanto indicato nel verbale di pignoramento emesso dalla Corte d'Appello di Firenze il 13.05.2025 rep. 4232 a favore di XXXXXXXXXXXX sede di XXXXXX (XX) cf. XXXXXXXXXXX, trascritto il 29.05.2025 al n. 7708 Reg. Part., per quanto riguarda la quota di piena proprietà del bene in oggetto (per quanto riguarda i superati dati catastali riportati sul pignoramento vedi visure storiche allegate e quanto suddetto a proposito del nuovo completo accampionamento a variante eseguito).

### 3) **PROVENIENZA.**

I beni descritti al precedente Punto "2" attualmente per l'intera piena proprietà spettante all'esecutato, risultano a lui pervenuti per come segue:

compravendita con atto rogato Notaio Gunnella di Cerreto Guidi del 17.12.1966 rep. 28823 racc. 3306 registrato a Empoli il 30.12.1966 al n. 2455 vol. 128, trascritto a Pisa il 05.01.1967 al n. 123 (allegato alla presente sotto la lettera "D").

Per quanto sopra, ed eventualmente per la storia fino a ante-ventennio, vedasi anche la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Maria Landolfo in Napoli del 05.06.2025 già allegata alla procedura e alla quale si rimanda.

### 4) **TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI, ONERI, ECC. PREGIUDIZIEVOLI**

Preso atto della certificazione notarile suddetta redatta dal Notaio Maria Landolfo in Napoli del 05.06.2025 già allegata alla procedura, completata con le visure eseguite dal sottoscritto in data 15 gennaio 2026 (situazione aggiornata al 15.01.2026), presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, contro l'esecutato è risultato che il bene suddetto non è gravato da altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che non siano già citate nella suddetta certificazione notarile.

Inoltre, per quanto è stato possibile accertare, non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. L'ammontare delle spese annue di gestione o manutenzione del bene in esecuzione non è verificabile non esistendo amministrazione condominiale.

Infine, sempre per quanto è stato possibile accertare, non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

**5) GIUDIZIO DI DIVISIONE TRA I PROPRIETARI, E DI DIVISIBILITA' E POSSESSO DEI BENI**

Per il bene non si configura la possibilità o necessità di divisione, in quanto è di titolarità del solo esecutato che ne detiene la piena proprietà per come indicato, e lo stesso ricade interamente nell'atto di pignoramento che ha dato origine all'esecuzione a cui la presente è allegata.

Il bene medesimo descritto al punto "2" non è convenientemente divisibile in più lotti, in quanto trattasi appunto di un'unica unità immobiliare per abitazione e suoi accessori.

A ulteriore dimostrazione di quanto sopra c'è da evidenziare che anche da un

punto di vista di possesso ed utilizzo i beni risultano attualmente nel loro complesso non utilizzati. Pertanto, l'immobile è da considerarsi libero.

6) **ACCERTAMENTI REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (anche in ordine alla Legge 47/85 e Legge 724/94 e successive).**

Dalle visure effettuate presso gli archivi comunali del Comune di Cerreto Guidi nel mese di luglio 2025, per il fabbricato tutto in esecuzione, con i dati a disposizione del sottoscritto, risultano presentate e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie o di sanatoria edilizia e i seguenti permessi di abitabilità:

- la costruzione del fabbricato originario tutto oggetto della presente, è stata con ogni probabilità iniziata e completata in data antecedente al 01.09.1967 – vedasi la planimetria catastale datata 30.01.1940 precedente a quella attuale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - (allegata alla presente sotto la lettera “E”);
- per la costruzione del locale accessorio esterno ad uso ripostiglio/magazzino è stata rilasciata dal suddetto Comune il Permesso di Costruzione n. 51/1965 del 11.09.1965 - (allegata sotto la lettera “F”);
- per opere di ristrutturazione, compreso il rifacimento e rialzamento della copertura, del fabbricato, è stata rilasciata dal suddetto Comune la Concessione Edilizia n. 84/1977 del 01.09.1977 - (allegata sotto la lettera “G”);
- per la costruzione della pensilina (tettoia) sul fronte all'edificio di civile abitazione, è stata rilasciata dal suddetto Comune la Concessione Edilizia n. 1612 del 14.03.1988 – Pratica 15/1988 - (allegata sotto la lettera “H”).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche, con lo stato di fatto accertato al momento del sopralluogo si riscontrano: per il fabbricato principale ad uso abitazione, alcune diversità molto probabilmente riconducibili prevalentemente ad errori

di rappresentazione grafica e indicazione di misure sugli elaborati (abbastanza comuni vista l'epoca delle suddette citate pratiche edilizie); mentre per il fabbricato accessorio esterno, si riscontrano piccole difformità dimensionali che apparentemente sembrano poter essere ricomprendibili tra tolleranze costruttive previste dalla vigente legislazione urbanistica, oltre che l'apertura di una porta e di una finestra nella muratura perimetrale..

Tali difformità, benché non sostanziali, fanno sì che il bene in esecuzione abbisognerebbe comunque, in sede di trasferimento, della redazione di una "Relazione di asseveramento tolleranze di cui all'art. 34bis del D.p.r. 380/01 e all'art. 198 della L.R. Toscana 65/2014 e successive" per entrambi i fabbricati, nonché per il fabbricato accessorio per di una sanatoria edilizia per le aperture citate, che potrebbe concretizzarsi nel presentare una pratica in base alla vigente Normativa Urbanistica Regionale (art.209bis L.R. 65/2014) pagando all'Amministrazione Comunale la sanzione pecuniaria prevista, a cui andranno sommate le spese tecniche, per la verifica strutturale, oltre diritti, ecc., per un totale indicativo di spesa prudenzialmente valutato in circa euro 7.000,00=(Settemila/00)=, fatte salve ogni eventuale opera di adeguamento di qualsivoglia natura, anche per quanto riguarda tutti gli impianti tecnologici a suo tempo ivi realizzati, ogni altro costo, diritto, onere, onorario, ecc.. Quindi al successivo Punto "7" per la valutazione si terrà conto di una detrazione da apportare al valore dei beni di appunto euro 7.000,00=(Settemila/00)=====.

Pertanto, il bene non è da considerare sostanzialmente conforme alla vigente normativa urbanistica.

Si precisa infine che il bene suddetto al punto "2" oggetto di pignoramento non è sottoposto al regime di cui al D.Lgs. n. 490/99 sui Beni Culturali, che ha sostituito la Legge n. 1089/39.

## **7) VALUTAZIONE E REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Premesso tutto quanto sopra esposto e considerato in precedenza, nulla escluso

ed eccettuato, e in special modo tenendo in giusta considerazione per comparazione la peculiarità del bene stesso, nonché la sua ubicazione nel contesto urbano e non circostante, sia per la posizione circa la pubblica viabilità, sia per la sua complessiva conformazione fisica oltre che la modesta consistenza, fanno sì che il bene risulti accessibile ad un'ampia fascia sociale ai fini abitativi; ciò premesso e confortato da una attenta e capillare indagine anch'essa per comparazione dei prezzi correnti sul mercato: locale in contrattazioni immobiliari "similari", esitati e/o compravenduti; generale in riferimento all'attuale congiuntura economica; nonché su banche dati di pubblica consultazione, il tutto quali:

A) Atti di compravendita trascritti:

premessi che non è stato possibile reperire atti univoci di trasferimento di immobili simili, per posizione, zona e caratteristiche tipologiche e stato di conservazione, ai beni in esecuzione, si è provveduto a interrogare la "Banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati" che per indirizzo, tipologia residenziale e periodo anni 2023-2024, riporta dati tra cui il valore, la categoria e la superficie (da ratizzare per gli accessori) di n.16 atti di trasferimento, dai quali si rileva un valore medio dichiarato di circa euro 690/mq..

B) OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate:

Quotazioni immobiliari primo semestre 2025

Comune: Cerreto Guidi – Fascia: Suburbana - Zona: Fraz. Stabbia e lazzeretto – cod. di zona: "E1" – Microzona catastale n.: 2 – Tipologia prevalente: Abitazioni residenziali –

Destinazione: Residenziale;

Tipologia edilizia: Abitazioni civili

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min. 950 Max 1.450 - superficie (L/N): L.

C) AGENZIE IMMOBILIARI – Proposte di vendita

- Agenzia Immobiliare “Edo Casa” di Sovigliana propone appartamento per abitazione al piano primo quadrilocale con balcone, abitabile in Via del Serraglio per euro 1.475,00/mq. beni con tipologia diversa e in migliore stato rispetto a quelli in esecuzione di cui alla presente;
- Agenzia Immobiliare “Cotis S.r.l.” di Pisa propone appartamento sei locali per abitazione in condominio Fraz. Stabbia per euro 653,00/mq. bene nelle vicinanze, diverso per tipologia ma in simile stato di conservazione ed uso a quello in esecuzione di cui alla presente;
- Agenzia Immobiliare “Affitta Presto” di Empoli propone appartamento di abitazione 5 locali mq. 150, con fondo commerciale mq. 80 e resede coperto mq.50 Fraz. Stabbia per euro 370,00/mq. il tutto da ristrutturare beni non similari per tipologia, ma similari per stato di conservazione a quelli in esecuzione di cui alla presente.

D) ASTE IMMOBILIARI (premesso che non si riscontrano numeri significativi di procedure esecutive nella zona in cui ricade il bene in esecuzione):

- Perizia datata 01.06.2022 allegata all’esecuzione immobiliare R.G. 282/2021 riguardante abitazione tipo terra tetto e fabbricato semi diruto uso garage, Via Ginevra 14 Fraz. Stabbia stimata per euro 960,00/mq., ma NON ancora aggiudicata, il tutto ubicato nelle immediate vicinanze a ed avente caratteristiche tipologiche inferiori, ma di consistenza molto simile rispetto ai beni in esecuzione di cui alla presente.

Considerando tutto quanto sopra esposto ed oltre le particolari peculiarità con cui avvengono le acquisizioni di beni immobili con decreto di trasferimento del Tribunale, mi sono accinto ad esprimere il giudizio di stima richiesto secondo il valore di mercato e il prezzo a base d’asta, e che sono concretizzabili con quelli unitari prudenzialmente considerati di **euro 750,00/mq.=(Settecentocinquanta/00 al mq.)** per il valore di mercato del bene da considerare libero, deducendo poi dal valore complessivo trovato (moltiplicando

il valore unitario per la superficie lorda di cui sotto e la detrazione di cui al suddetto punto “6” pari a euro 7.000,00=) una percentuale **pari al 10%=(Dieci per cento)**, tenendo così conto dei meccanismi d’asta, per calcolare il prezzo a base d’asta stesso.

Pertanto, dopo aver calcolato la superficie del bene oggetto della presente perizia:

superficie abitazione al piano terra e primo..... mq. 139,00  
 superficie ratizzata soffitta piano secondo mq.  $69,00 \times 0,40 =$ ..... mq. 27,60  
 superficie ratizzata magazzino/ripostiglio esterno al piano terra  
 mq.  $(34,00 \times 0,50) \times (0,50 \text{ ulteriore riduzione in quanto semi diruto}) =$ .....mq. 8,50  
 superficie ratizzata corte esterna mq. 360,00 di cui  
 mq.  $139,00 \times 0,10 =$ ..... mq. 13,90  
 $(360,00 - 139,00) =$  mq.  $221,00 \times 0,02 =$ ..... mq. 4,49  
 e quindi per sommatoria..... **mq. 193,49**

ed applicando a detta superficie lorda il valore di mercato unitario e poi sottraendo la detrazione di cui al precedente punto “6” [(mq.193,49 x euro 750,00/mq) = valore stimato euro 145.117,50 - euro 7.000,00], ho potuto fissare il **valore di mercato** del bene eseguito in complessivi **euro=138.117,50=(Centotrentottomilacentodiciassette/50)=** per l’intera proprietà; =====

e applicando a detto valore la percentuale di detrazione suddetta (euro 138.117,50 - 10%), ho potuto fissare il **prezzo a base d’asta** del bene eseguito in complessivi euro=124.305,75=(Centoventiquattromilatrecentocinque/75)=====, **arrotondato a euro=125.000,00=(Centoventicinquemila/00)=** per l’intera proprietà.

Tutto quanto suddetto ed indicato inteso come più probabili valori e prezzi degli immobili considerati, perdurando l’attuale situazione di mercato e ferma restando la fiducia nell’Amministrazione dello Stato.

Si precisa inoltre che la vendita non sarà soggetta ad Iva.

**8) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

Piena proprietà di un fabbricato urbano per civile abitazione unifamiliare posto in Comune di Comune di Cerreto Guidi (FI) Via Pian del Casone n.c. 47 Frazione Stabbia, ubicato su due piani fuori terra per circa 139 mq. complessivi, del tipo isolato, libero su tre lati ed uno in aderenza con fabbricati accessori di altra proprietà, di vecchia epoca di costruzione originaria e che attualmente si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Oltre ampia soffitta al piano secondo sottotetto di circa mq. 69 e altro fabbricato accessorio a suo ripostiglio/magazzino di circa mq. 34 in pessimo stato di conservazione ed in parte diruto, ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato principale sulla corte esterna esclusiva di circa mq. 360.

L'abitazione risulta composta: al piano terra ingresso e scala per l'accesso al soprastante piano primo con piccolo ripostiglio interpiano, soggiorno, cucina-pranzo e ripostiglio in parte sottoscala; al piano primo disimpegno notte e scala per l'accesso al soprastante piano secondo (soffitta-sottotetto), tre camere e bagno; al soprastante piano secondo ampio locale uso soffitta-sottotetto.

Il fabbricato per abitazione e quello accessorio hanno accesso dalla pubblica viabilità transitando prima su resedi presuntivamente di altre proprietà esercitando diritto di passo attivo (presuntivamente pedonale e carrabile) e poi sulla suddetta corte annessa di proprietà esclusiva.

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali il bene in esecuzione risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, correttamente intestato all'esecutato, descritto e rappresentato nel Foglio di Mappa 11 Particella 128: Subalterno 500 per il fabbricato d'abitazione con gli accessori interni e la corte esterna; Subalterno 501 per il magazzino esterno.

L'immobile è da considerarsi libero.

Prezzo basa d'asta euro =125.000,00= per la piena proprietà.

9) **ALLEGATI:**

- “A” documentazione fotografica composta da n. 40 viste;
- “B” planimetrie indicative dell'intero fabbricato ed accessori esterni da me redatte;
- “C” fascicolo “Visure Catastali” - composto da n. 2 visure storiche catasto fabbricati, n. 2 planimetrie, n. 1 elenco immobili, n.1 elaborato planimetrico completo, n. 1 estratto di mappa e n.2 visure storiche catasto terreni;
- “D” atto di provenienza del 17.12.1966;
- “E” planimetria catastale storica antecedente a quella all'attualità;
- “F” Permesso di Costruzione n. 51/1965 del 11.09.1965;
- “G” Concessione Edilizia n. 84/1977 del 01.09.1977;
- “H” Concessione Edilizia n. 1612 del 14.03.1988 – Pratica 15/1988;
- “I” modello d'invio e avvisi di accettazione e consegna della PEC di inizio delle operazioni peritali in loco per il giorno 07.10.2025 e del verbale del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode incaricato;
- “L” copia della presente epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy;
- “M” Tabella riepilogativa del bene come da scheda fornita;
- “N” (solo se del caso) attestazioni di invio di una copia della presente ai creditori procedenti, agli eventuali creditori intervenuti e al debitore, ove non inviata per posta elettronica anche certificata o piattaforma PCT.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito, si sottoscrive.

Fucecchio, lì 27.01.2026

Il C.T.U. Geometra Piero Selmi